

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului SC ARHIZANE PLAN SRL și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **PARCELARE TEREN (19361 mp) PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE ȘI CREARE TRAMĂ STRADALĂ AFERENTĂ (Sstud = 19709 mp)**
- Amplasament : comuna (sat) **VALEA CĂLUGĂREASCĂ**, T 79, A 5862/1, 2, 3 (NC 22347) De 5867 / str. Eforie (NC 24134)
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA VALEA CĂLUGĂREASCĂ**, repr. primar Neagu Ioana Liliana
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : febr. 2023

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de parcelare a unui teren în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare, precum și crearea infrastructurii rutiere și edilitare aferente.

Terenul studiat (19709 mp) este situat în **intravilan și extravilan** și se compune din :

Folosința / NC	intravilan	extravilan	total
- arabil (NC 22347)	19361	-	19361 ¹
- drum De 5867 (din NC 24134)	-	348	348 ²
Total studiat	19361	348	19709

¹ proprietatea soților Suditu Ștefan și Suditu Ligia-Steluța conform Actului de alipire nr. 236/08.02.2022 autentificat de BIN Cioplea Alexandru-Valentin din mun. București și ECFI eliberat de OCPI Ploiești

² domeniu public local, conform HGR nr.1359/2001 cu modificările și completările ulterioare și HCL nr. 120/2017

Notă : Prezenta documentație este inițiată de autoritățile publice locale în baza protocolului înregistrat la Primăria com. Valea Călugărească cu nr.18205/07.09.2022, având în vedere vecinătatea pe latura estică cu PUZ (aflat în avizare) privind restructurarea cartierului Colonie.

1.3. Surse documentare

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1 : 1000 (SC TOP SURVEY GROUP SRL), vizat de OCPI Ph
- PUG și RLU comuna Valea Călugărească, aprobat cu HCL 67/13.08.2013
- Certificat de Urbanism nr. 137/07.12.2022 eliberat de primăria comunei Valea Călugărească
- PUZ „reconfigurare urbanistică prin schimbare parțială destinație teren, parcelare, modernizare și creare drumuri, modificare indicatori urbanistici (Sstud = 31932 mp) – în curs de avizare
- Inițiator : Comuna valea Călugărească; autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)
- Studiul geotehnic
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură rutieră și edilitară

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

• Terenul studiat a fost introdus în perimetrul construitibil prin PUG (2013) pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare acestora, cu precizarea că drumul public de acces de pe latura vestică (str. Eforie / De 5867) a fost lăsat în extravilan.

• Pe latura de est, parcela studiată se învecinează cu cartierul „Colonie” pentru care Primăria comunei Valea Călugărească a inițiat un PUZ (aflat în avizare) privind restructurarea urbanistică a acestuia prin reorganizarea zonelor funcționale potrivit situației reale din teren și trendului actual.

2.2. Încadrarea în localitate

Proprietatea studiată este situată adiacent laturii sudice a stadionului „Chimistul” din localitate (denumirea conform PUG), respectiv între cartierul „Colonie” (la est) și str. Eforie (la vest).

Vecinătățile terenului pentru care se solicită intervenția urbanistică :

- la N : SRM Distrigaz (Cc 356/1; L = 21,73 m)
baza sportivă com. Valea Călugărească (T16, Cc 359; NC 23117; L = 154,77 m)
proprietăți particulare (L = 117,00 m)
- la E : teren domeniu privat com. Valea Călugărească, cartier „Colonie” (NC 25520; L = 60,81 m)
- la S : teren arabil proprietate m. d. Bordeanu T. Vasile (L = 309,00 m)
- la V : str. Eforiei / De 5867; NC 24134 (L = 42,06 m) – extravilan; SRM Distrigaz (L = 31,09 m)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plat și stabil, în ușoară pantă pe direcția NS și se încadrează în categoria „teren bun de fundare”, permițând realizarea de construcții.

Clima - temperat continentală, de câmpie. Vânturile dominante bat din direcția nord-vest și est. În timpul iernii predomină vânturile geroase dinspre est (crivățul) și sud (austrul).

Adâncimea maximă de îngheț = - 0,80 ÷ - 0,90 m.

Sucesiunea litostratigrafică în verticala investigată și traversată de forajele geotehnice executate se prezintă astfel :

Foraj 1	Foraj 2
- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal	- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal
- 0,30 – 1,50 m : praf argilos, cafeniu, cu concrețiuni, cu plasticitate medie, plastic vârtos	- 0,30 – 1,70 m : praf argilos, cafeniu, cu plasticitate medie, plastic vârtos
- 1,50 – 6,00 m : praf nisipos argilos, cafeniu, cu intercalații ruginii	- 1,70 – 6,00 m : praf argilos, galben cafeniu roșcat, cu concrețiuni

Notă : Forajele sunt punctuale, fiind posibil ca – în alt punct al perimetrului cercetat – litologia să fie diferită față de forajele executate !

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în timpul execuției forajelor geotehnice, acesta situându -se la adâncimi mai mari de 6,00 m.

Date seismice (conform Normativului P100-1/2013) :

- $T_c = 1,60$ sec

- $a_g = 0,35$ g

Categoria geotehnică : 2 (risc moderat).

Recomandări :

- fundarea directă în complexul de prafuri argiloase, cu depășirea adâncimii de îngheț și umpluturilor
- izolații verticale și orizontale la partea superioară a fundațiilor
- trotuare perimetrare etanșe, cu lățimea de minim 1,00 m și panta minim 5% spre exterior
- rigole perimetrare etanșe, cu descărcare asigurată la un colector, emisar, etc.
- săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, eventual pe tronsoane cu deschidere limitată, etapizat și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii)
- ultimul strat de pământ de pe fundul săpăturii (cca 20 cm) va fi evacuat doar imediat înainte de turnarea betonului, pentru a se evita efectele negative cauzate de variațiile de umiditate
- nu se vor depozita materiale de construcții sau pământ lângă săpături pentru a nu deranja echilibrul terenului

2.4. Circulația

Accesul la terenul studiat se face dinspre DN 1B, în dreptul :

- km 18+400 dr., prin str. Eforie / De 5867 (NC 24174 – intravilan și NC 24134 – extravilan)
- km 18+900 dr., prin str. Bisericii (NC 24175) și cartierul „Colonie”

În prezent, parcela studiată (NC 22347) are acces :

- pe latura de vest din str. Eforie (NC 24134 – extravilan), la care are o deschidere de 42,06 m
- pe latura de est dintr-un teren proprietate privată a comunei (NC 25520), la care are o deschidere de 60,81 m și care va fi amenajat ca drum public și inclus în trama stradală a cartierului „Colonie” (prin PUZul inițiat de autoritățile locale, aflat în curs de avizare)

În extravilan, str. Eforie / De 5867 prezintă un profil transversal de cca 8 m între aliniamente cu cca 4 m parte carosabilă (pietriș).

Notă :

- Trama stradală actuală, construcțiile existente și forma de proprietate a terenurilor nu mai corespunde cu cea din PUG aprobat (2013).
- Drumul figurat în PUG între terenul proprietatea soților Suditu și baza sportivă (pentru care s-a indicat profilul „5 – 5”) nu există în realitate !

2.5. Ocuparea terenurilor

Categoria de folosință a terenurilor ce fac obiectul PUZ este : „arabil și drum”

BILANT TERITORIAL **EXISTENT** pe categorii de folosință :

Folosința	mp	%
- arabil	19361	98,23
- drum	348	1,77
Total studiat	19709	100,00

2.6. Echiparea edilitară

În zonă (cartierul Colonie) sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare, gaze și telefonie. Pe str. Eforie sunt rețele electrice, de apă și gaze.

2.7. Probleme de mediu

Nu există.

2.8. Disfuncționalități

- prezența SRM și conductei de gaze care impune anumite restricții și condiții de construire în zonă
- necesitatea creierii infrastructurii rutiere și edilitare necesare noului cartier

2.9. Opțiuni ale populației

Comunitatea locală este de acord cu intenția beneficiarilor de a parcela terenul în vederea construirii de locuințe proprietate personală.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil parcelării în vederea construirii de locuințe, fapt ce va contribui la valorificarea potențialului zonei, prin definitivarea mobilării urbanistice, echiparea cu utilități și modernizarea infrastructurii, cu condiția asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei noi funcțiuni.

2.10. Concluzii ale analizei multicriterial integrate

- Terenul studiat (19709 mp) este situat parțial în intravilan (19361 mp, arabil, proprietate personală) și parțial în extravilan (348 mp, drum, domeniu public local) și este amplasat între str. Eforie/De 5867 și cartierul „Colonie” (PUZ în curs de avizare)

- Terenul are acces pe laturile de est și vest și prezintă posibilități de racordare la rețelele de energie Edilitare din zonă, prin extinderea acestora din cartierul „Colonie” sau de pe str. Eforie

- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind „bun de fundare”, putând fi construit în bune condiții, cu respectarea recomandărilor

- În zonă nu s-au semnalat valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în RAN) care să necesite măsuri speciale de protecție.

► Conform PUG aprobat, terenul studiat (19709 mp) este situat parțial în :

- **intravilan** (19631 mp), în **UTR nr. B05**, zona „locuințe și funcțiuni complementare” – „L”, subzona **„locuințe și funcțiuni complementare cu P+1+M niveluri” – „L1”** și indicatori urbanistici maximali :

- POT = 35%

- CUT = 1,10

- Rh = P+1+M (Hcoamă : 12 m); excepțional P+2

- **extravilan** (348 mp), zona **„terenuri ocupate cu căi de comunicație” – „TC”**

- Pentru drumurile principale din intravilan se aplică profilul „4 – 4” (11,00 m între aliniamente), iar pentru drumuri secundare - profilul „5 – 5” (9,00 m între aliniamente)

Pentru drumurile din extravilan se aplică profil „3 – 3” (20 m între aliniamente)

► Prezenta documentație are ca scop parcelarea terenului studiat în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare acestora, precum și a crearea infrastructurii rutiere și edilitare aferente, în corelare cu PUZ „Colonie” aflat în curs de avizare.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică faza PUZ, scara 1 : 1000 (SC TOP SURVEY GROUP SRL) a determinat cunoașterea precisă a planimetriei și vecinătățile imediate
- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat ca fiind „bun de fundare”, putând fi construit în bune condiții cu respectarea recomandărilor
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de amenajare a drumurilor de acces și de deservire în condiții optime a tuturor obiectivelor propuse în cadrul zonei studiate

3.2. Prevederi din documentațiile PUG aprobat

- ▶ Terenul studiat (19709 mp) este situat parțial în :
 - **intravilan** (19631 mp), în **UTR nr. B05**, zona „locuințe și funcțiuni complementare” – „L”, subzona „locuințe și funcțiuni complementare cu P+1+M niveluri” – „L1” și indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 35%
 - CUT = 1,10
 - Rh = P+1+M (Hcoamă : 12 m); excepțional P+2
 - **extravilan** (348 mp), zona „terenuri ocupate cu căi de comunicație” – „TC”

BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT** TEREN STUDIAT – conform PUG aprobat – pe zone funcționale :

Zona funcțională (destinația urbanistică)	Intravilan *		Extravilan		Total studiat	
	mp	%	mp	%	mp	%
• zona „locuințe și funcțiuni complementare” – „L”, subzona „locuințe și funcțiuni complementare cu P+1+M niveluri” – „L1”	19361	98,23	-	-	19361	98,23
• terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC”	-	-	348	1,77	348	1,77
TOTAL STUDIAT	19361	98,23	348	1,77	19709	100,00

* în UTR nr. B05

Profile drumuri :

- Pentru străzi principale (intravilan) se aplică profil „4 – 4” (11,00 m între aliniamente)
Retrageri : 8,50 – 10,50 m / ax, respectiv 3,00 – 5,00 m / aliniament
- Pentru străzi secundare se aplică profil „5 – 5” (9,00 m între aliniamente)
Retrageri : 7,50 m / ax, respectiv 3,00 m / aliniament

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu prezintă forme de relief deosebite care să poată fi puse în valoare prin amenajări peisagistice sau prin destinația construcțiilor.

Având în vedere situarea terenului în zona de câmpie, în fiecare parcelă se vor amenaja plantații de protecție față de factorii atmosferici (însorire excesivă, curenți reci, viscol, praf, ninsoare,)

3.4. Modernizarea circulației

= Accesul la loturile propuse se va face printr-un drum care va lega str. Eforiei (vest) de Cartierul „Colonie” (est), respectiv de drumul care va fi amenajat pe terenul cu NC 25520 (PUZ în curs de avizare)

Pentru drumul median se va aplica profilul propus „4'– 4"” (8,00 m între aliniamente, lot 30) :

- 6,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : trotuar

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

Proprietarii imobilului intenționează să parceleze terenul în loturi construibile în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare și să realizeze infrastructura rutieră și edilitară necesară acestora.

► La stabilirea intervențiilor urbanistice propuse, autorul PUZ a avut în vedere :

- configurația și posibilitățile oferite de terenul disponibil
- compatibilitatea și relaționarea zonelor funcționale existente și proiectate privind infrastructura rutieră și edilitară, având în vedere vecinătatea terenului studiat cu cartierul „Colonie” - pentru care s-a inițiat de către autoritățile locale un PUZ pentru reconfigurare urbanistică
- respectarea art. 30 din RGU referitor la dimensiunile loturilor (suprafață, front la stradă, adâncime)

► Astfel, prin parcelarea propusă au rezultat 30 loturi, din care :

- 29 loturi pentru construcții de locuințe și funcțiuni complementare
- 1 lot pentru drum median propus

Lot. Nr.	Dimensiuni pe lot (m)	Supraf. pe lot (m)	Supr. totală lot/loturi (mp)
1	35,09 x 31,09	1091,00	1091,00
2 + 7	20,00 x 31,06	621,20	3727,20
8 + 11	29,20 x 20,70	604,45	2417,80
12 *	32,25 x 32,11 (var)	986,60	986,60
13 + 28	15,00 x 32,11	481,65	7706,40
29	30,00 x 32,11 (var)	978,00	978,00
30 **	drum median propus	2454,00	2454,00

* rezervat pt. proprietari

Suprafața cumulată a loturilor pentru locuințe (subzona „L1”) : 16907 mp.

► Se mențin din PUG aprobat denumirea/destinația zonei funcționale în care se află parcela studiată, respectiv zona „locuințe și funcțiuni complementare” – „L”, subzona „locuințe și funcțiuni complementare cu P+1+M niveluri” – „L1” precum și indicatorii urbanistici maximali aferenți :

- POT = 35%
- CUT = 1,1
- Rh = P+1+M (Hcoamă : 12 m); în mod excepțional P+2

► Accesul la parcelele create se va efectua prin drumul median amenajat conform profil propus „4'– 4"”
Petru detalii suplimentare, vezi Pct. 3.4 . – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu.

► Retragerea construcțiilor :

- 7,00 m / ax drum median propus, respectiv 3,00 m / aliniament
- 2,00 m / una din limitele laterale
- 3,00 m / de cealaltă limită laterală
- 2,00 m / limita posterioară

► Terenul studiat va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. B05.2**

► Se mențin reglementările urbanistice pentru terenurile învecinate zonei studiate (zonificare funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, profile drumuri, restricții, etc.)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	intravilan	extravilan	total
• zona „locuințe și funcțiuni complementare” – „L”, subzona „locuințe și funcțiuni complementare cu P+1+M niveluri” – „L1”	16907	-	16907
• zona „căi de comunicație” – „CC”, sbz. „căi de comunicație rutieră și construcții aferente” – „CCr”	2454	-	2454
• terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC”	-	348	348
Total studiat	19361	348	19709

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	EXISTENT			PROPUȘ		
	intravilan	extravilan	total	intravilan	extravilan	total
• zona „locuințe și funcțiuni complementare” – „L”, subzona „locuințe și funcțiuni complementare cu P+1+M niveluri” – „L1”	19361	-	19361	16907	-	16907
• zona „căi de comunicație” – „CC”, sbz. „căi de comunicație rutieră și construcții aferente” – „CCr”	-	-	-	2454	-	2454
• terenuri ocupate cu căi de comunicații – „TC”	-	348	348	-	348	348
Total studiat	19361	348	19709	19361	348	19709

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică, apă și gaze : prin extinderea rețelelor existente în zonă
- evacuarea apelor uzate :
 - etapa I : fose betonate individuale, pentru maxim 12 loturi [conform art. 30, alin. (1) la RGU], exemplu : loturile 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
 - etapa II : racordarea la rețeaua publică de canalizare din cartierul „Colonie”
- asigurarea agentului termic : sobe / CT individuale (gaze); panouri fotovoltaice; alte surse generatoare de energie verde
- evacuarea deșeurilor menajere : contract individual cu firma de salubritate

3.7. Protecția mediului

- Având în vedere păstrarea destinației urbanistice noul ansamblu de locuințe nu este de natură să afecteze mediul natural (apa, aer, sol, subsol) și construit.
- Nu au fost evidențiate riscuri naturale sau antropice și elemente din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.

3.8. Obiective de utilitate publică

- În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost determinate :
- teren proprietate publică de interes local (drumuri existente)
 - terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
 - teren propus a fi trecut în domeniul public al comunei pentru amenajare drum (2454 mp)

Notă :

În noul cartier se estimează o populație de cca 90 locuitori.
Distanța până la unitatea de învățământ școlar și preșcolar : cca 500 m.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Planul Urbanistic Zonal a analizat posibilitatea parcelării terenului studiat în vederea amplasării de :
 - locuințe și funcțiuni complementare acestora
 - creare tramă stradală
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei VALEA CĂLUGĂREASCĂ
- Întocmirea documentațiilor topografice pentru parcelarea terenului și intabularea loturilor
- Întocmirea documentațiilor tehnice de specialitate, obținerea avizelor/acordurilor necesare și a autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) aferente noului cartier

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

