



MEMORIU DE PREZENTARE

– CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI INSTITUTII SI SERVICII, ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX COMERCIAL (Sst. 23.964 mp)**
- Amplasament **Com. Păulești, Păuleștii Noi, T12, Parcelele 601, 602, 603, 604, 605, 606, jud. Prahova - Nr. cad. 31298, Calea Unirii (DJ102), DC 10 (Str. Independenței), Str. Veche, jud. Prahova**
- Beneficiar: **COMUNA PAULESTI**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

1.2. Obiectul documentatiei

Obiectul documentatiei consta in intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbarea destinatiei zonei actualte functionale in institutii si servicii.

Terenul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal apartine SC. CIOCIRLIA S.A., in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 3874 / 16.12.2021 si cu extrasul de carte funciara anexat, teren situat in intravilanul Comunei Paulesti, fiind identificat cu nr. Cadastral 31298 cu suprafata de 16.644 mp.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Paulesti;
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren
- Suportul topografic intocmit de S.C. EDROM CART S.R.L.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificările și completările ulterioare , privind igiena și sănătatea populației
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată aparține S.C. CIOCIRLIA S.A., astfel:

- **NR. CADASTRAL 31298 (Sup. 16.644 mp)**, aparține CIOCIRLIA S.A., în conformitate actul de alipire autentificat cu nr. 3874 / 16.12.2021 și cu extrasul de carte funciara anexat, teren situat în intravilanul Comunei Paulești, fiind identificat cu nr. Cadastral 31298 cu suprafața de 16.644 mp.

Zona studiată = 23.964 mp

Zona reglementată = 16.644 mp

Zona din proximitate este propice dezvoltării de instituții și servicii, în vecinătatea acestora fiind locuințe.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul are o formă rectangulară.

În ceea ce privește vecinătățile terenurilor studiate pot fi precizate următoarele:

- în partea de VEST: Nr. Cadastral 29486
- în partea de SUD: Nr. Cadastral 29494, 29493, 29492, 29491, 29490, 29489, 29488, 29487
- în partea de NORD: Drum acces Dj 102

- in partea de EST: Nr. Cadastral 29727

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Date geomorfologice / litologice:

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Paulesti se suprapune unei unitati de campie, in zona de contact dintre Campia inalta a Ploiestilor si Subcarpatii Prahovei. Zona cercetata este reprezentata de o unitate de relief cu aspect de campie piemontana, cunoscuta sub numele de "Campia piemontana a Ploiestilor", delimitata la vest de raul Prahova si la est de Teleajen. Conul aluvionar este alcatuit din nisipuri, pietrisuri si bolovanisuri, cu intercalatii de argile, argile nisipoase si prafuri, cu o dezvoltare lentiforma.

2.3.2. Geologia regiunii

Această unitate geomorfologică se suprapune peste o unitate geologică bine individualizată, formată în Pleistocen prin combinarea unor mișcări de subsidență cu reunirea șesurilor aluvionare ale râurilor Prahova și Teleajen.

In legatură cu compoziția petrografică a pietrișurilor din zona șesului aluvial, se constată predominarea elementelor originale din flișul cretacic (elemente de gresii și marnocalcare)

2.3.3. Date climatice

Date climatice

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentala, subtipul climatului continental de tranzitie, caracterizat de urmatorii parametrii :

- temperatura medie anuala + 10,6°C
- temperatura minima absoluta -30,0°C
- temperatura maxima absoluta +39,4°C

Precipitatiile medii anuale au valoarea cuprinsa intre 500-600 mm/m2. Umezeala relativa a aerului variaza intre 77-85%.

Repartitia precipitatiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna 105,9 mm
- primavara 138,3 mm
- vara 211,8 mm
- toamna 132,0 mm

2.4. Circulația

Terenul în suprafață totală de 16.466 mp este situat în intravilan, în UTR 25 terenul are posibilitate de acces din DJ102, strada cu un profil de 16 m, drum de 7 m, 2 santuri pluviale de 1 m, s spatii verzi stanga-dreapta de 2 m fiecare si 2 trotuare de 1,5 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe amplasament nu se afla edificate constructii .

2.6.Echiparea edilitară

Dupa obtinerea certificatului de urbanism si a avizelor de la reprezentatii utilitatilor publice se va putea preciza posibilitatea de racordare reala la utilitatiile publice.

- Alimentare cu apa
- Retea de canalizare
- Alimantare cu energie electrica
- Alimentare cu gaze naturale
- Retea de telefonie

2.7. Probleme de mediu

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidentiata probleme ce pot afecta mediul natural si construit din proximitatea prezentului amplasament.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii investitorului, considerand oportuna intentia acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul cercetat nu are probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta semne care sa arate prezenta unor fenomene geologice active).

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul nu prezinta pante care sa reprezinte obstacole in vederea realizarii investitiei propuse.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în P.U.G.-ul și R.L.U ale localitatii, documentațiile aprobate, terenul studiat prin PUZ în suprafață totală de **16.644 mp** este situat:

NC. 31298 – UTR 25

Li/IS1 - subzona mixta locuire individuala si institutii publice si servicii cu regim de construire continuu si discontinuu cu înălțime maximă de P+2E;

Li – subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu cu înălțime maximă de P+2E;

POT: 35%; CUT: 1.05; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa=9,0m

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prezenta investitie nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

3.4. Modernizarea circulatiei

Tinandu-se seama de:

Se va realiza un studiu de circulatie care sa analizeze accesul propus din DJ.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Prin PUZ se propune – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI INSTITUTII SI SERVICII, ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX COMERCIAL, va apartine unui nou **UTR 25a** cu urmatoarele zone functionale:

IS1 - SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

POT: 50%; CUT: 1.5; Regim maxim de inaltime: P+2E;

Clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire,

Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei

-- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna ,

-- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel puțin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel puțin 2 ore.

3.6. Asigurarea utilitatilor

Dupa obtinerea certificatului de urbanism si a avizelor de la reprezentatii utilitatilor publice se va putea preciza posibilitatea de racordare reala la utilitatiile publice.

3.7. Impactul asupra factorilor de mediu

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoii menajere se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criteriile selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona rezidentiala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilele sunt proprietatea particulara in cea mai mare parte a societatii CIOCIRLIA S.A., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de institutii si servicii, cererea este in crestere.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia de locuinte noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Paulesti.
- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate si de asemenea a cladirii de locuinte.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

NORME DE TRAFIC

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament, se vor evidenta cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori.

ÎN T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU

