



MEMORIU DE PREZENTARE

– CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI PARCELARE TEREN PENTRU CARTIER REZIDENTIAL (Sst=53.321 mp)**
- Amplasament **Com. Paulesti, sat Gageni, T1 L 25/3.....25/9; P 26/4,26/6, De29 - intravilan**
- 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 construirea unui cartier rezidential.

Terenul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal apartine SC. DALPHINA S.R.L., in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 3152 / 19.09.2008 si cu extrasul de carte funciara nr. 115954 / 09.09.2022, teren situat in intravilanul Comunei Paulesti.

In ceea ce priveste Planul Urbanistic General al Comunei Paulesti, terenul face parte din UTR 6 si are functiunea de Li, POT = 35% si CUT 1.05.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Paulesti;
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren
- Suportul topografic intocmit de S.C. GEREM MINERVA S.R.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile 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 astfel:

- **NR. CADASTRAL 37719 (Sup. 44.067 mp)**, aparține DALPINA S.R.L., în conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 3152 / 19.09.2008, emis de Notar Public Minea Octavian si cu extrasul de carte funciara nr. 115954 / 09.09.2022, emis de BCPI Ploiesti si este situat în intravilanul Comunei Paulesti.

- Nr. cadastral 45202, din zona de studiu facand parte doar 1116 mp.

- Nr. cadastral 37775 – 2671 mp

- Nr. cadastral 37723 – 2707 mp

- Nr. cadastral 37727 – 2760 mp

Zona studiată = 53.321 mp

Zona din proximitate este propice dezvoltării de locuințe, în vecinătatea acestora fiind tot locuințe și zona împadurită.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul are o formă neregulată, aproximativ rectangulară.

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

- în partea de VEST: Drum De 29, Padure Ocolul Silvic Ploiesti

- în partea de SUD: L27/1, Md. Dumitru Ion Ilie

- în partea de NORD: Nr. Cadastral 22926, Nr. Cadastral 25228, Nr. Cadastral 25229

- în partea de EST: Md. Nicolae Ghe. Bratu, Md. Irimia Ion Vasile

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.

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

2.4. Circulația

Terenul în suprafață totală de 44.067 mp este situat în intravilan, în UTR 6 terenul are posibilitate de acces din De 29, strada cu un profil existent a-a de 8 m, drum de 6 m și trotuare de 1 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe amplasament nu se afla edificate construcții .

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
- Alimentare 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 solicitării investitorului, considerând oportuna intenția 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 se prezinta o panta pe directia Vest – Est de aproximativ 2.5 m .

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 **44.067 mp** este situat:

NC. 23001 – UTR 6

L – ZONA DE LOCUIRE

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=12,0m
H.max. coama=15,0m**

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:

Datorita faptului ca terenul este pozitionat la limita cu orasul Plopeni se propune ca drumul De 29 sa fie modernizat, astfel ca se va ceda catre drum De 29 pentru latirea acestuia 3,15 m, pentru a se mentine profilul deja existent de 8 m.

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

Prin PUZ se propune – ridicarea restrictiei de construire si parcelarea terenului pentru realizarea cartierului rezidential, va apartine unui nou UTR 6A cu urmatoarele zone functionale:

(ZF11) L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

(ZF11.1) 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=12,0m
H.max. coama=14,0m**

(ZF14) SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

(ZF14.1) SP1 – Subzona spatiilor verzi amenajate, scuzruri publice, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajari sportive;

POT: 10%; CUT: 0.10; Regim maxim de inaltime: P; H.max. cornisa=4,0m H.max. coama=6,0m

(ZF06) CC – CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

(ZF06.1) – C2 – Subzona transporturi rutiere;

3.6. Asigurarea utilitatilor

In conformitate cu avizele obtinute se precizeaza urmatoarele:

- Electricitate: in concordanta cu avizul obtinut de la Electrica Furnizare nr. 3010230122636 / 06.03.2023 exista un bransament trifazat TYIR la aproximativ 100 m distanta spre orasul Plopeni, dar in imediata vecinatate nu exista instalatii electrice ce apartin operatorului de distributie conform avizului. Astfel ca, se va face racordarea de la retea existenta TYIR.

- Gaze: conform avizului obtinut de la Distrigaz Sud Retele nr.23068-318-392-881 / 07.02.2023, este prezenta conducta de gaze naturale Pe 63 mm, tot la 100 m spre orasul Plopeni, retea de la care se va realiza si racordarea pentru viitorul cartier.

- Telefonie: conform avizului obtinut de la Orange Communications Romania nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0210 / 27.01.2023, nu exista retea de telefonie in vecinatate.

- Apa:

- Canalizare:

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 gunoiului menajer 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 - criterii 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 DALPINA S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte, 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 evidientia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

