

## SC ARHIZANE PLAN SRL

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

### PUZ :

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (18666 mp) DIN „ZONA MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE” ÎN „ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” (Sstud = 21641 mp)**

- Amplasament : comuna **VALEA CĂLUGĂREASCĂ**, sat **ARVA** (T68, A5850; NC 25201; 25202) str. Albăstrelelor (Ds 5; NC 24124); De 5843
- Beneficiar : **COMUNA VALEA CĂLUGĂREASCĂ**

## BORDEROU PIESE SCRISE

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZII ALE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

#### CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

## BORDEROU DE PIESE DESENATE

- |              |   |
|--------------|---|
| PLANȘA NR. 0 | ÎNCADRAREA IN TERITORIU - SC. 1:5 000           |
| PLANȘA NR. 1 | SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:1000                 |
| PLANȘA NR. 2 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:1000           |
| PLANȘA NR. 3 | REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:1000    |
| PLANȘA NR. 4 | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:1000    |
| PLANȘA NR. 5 | PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ - SC. 1:1000 |

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 : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (18666 mp) DIN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”** (Sstud = 21641 mp)
- Amplasament : comuna **VĂLEA CĂLUGĂREASCĂ**, sat **ARVA** (T68, A5850; NC 25201; 25202) str. Albăstrelelor (Ds 5; NC 24124); De 5843
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **COMUNA VĂLEA CĂLUGĂREASCĂ**, repr. primar Neagu Ioana Liliana
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **69 / dec. 2021**

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (18666 mp) din „zonă mixtă unități agricole / unități industriale și depozite” în „**zonă instituții publice și servicii**” pentru amplasarea de obiective care se înscriu în această categorie de construcții.

Primăria comunei Valea Călugărească intenționează să amplaseze pe acest teren două obiective de mare interes pentru comunitatea locală - **creșă și bazin didactic și de agrement**, pentru care – prin adresa nr. 24456 / 18.10.2021 – a solicitat **Companiei Naționale de Investiții** acordarea de fonduri în cadrul „Programului Național de Construcții de Interes Public sau Social”.

Terenul studiat (21641 mp) este situat în **intravilan** (T 68) și se compune din :

Folosința / NC	mp
- arabil (A 5850); NC 25201 (lot 1)	10033 <sup>1</sup>
- arabil (A 5850); NC 25202 (lot 2)	8633 <sup>1</sup>
- drum (Ds 5 / str. Albăstrelelor); din NC 24124	461 <sup>2</sup>
- drum (De 5843)	2514 <sup>3</sup>
Total studiat	21641

<sup>1</sup> domeniu privat comuna Valea Călugărească, conform Actului de dezlipire nr. 3608/14.10.2021 autentificat de BIN Ioniță Aristița Adina din com. Valea Călugărească și ECFI \*

<sup>2</sup> domeniu public comuna Valea Călugărească, conform acte prezentate și ECFI \*

<sup>3</sup> domeniu public comuna Valea Călugărească, conform HCL nr. 44/06.08.2003

\* eliberate de BCPI Ploiești

### **1.3. Surse documentare**

- Suport topografic sc. 1:1000 pentru faza PUZ (SC TOP SURVEY GROUP SRL), vizat OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Valea Călugărească, aprobat cu HCL nr. 67/13.08.2013
- Certificatul de urbanism nr. 147/16.12.2021 eliberat de Primăria comunei Valea Călugărească
- Studiul geotehnic (Oprea R. Nicolae PFA), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Informații (dimensiuni, capacități, cerințe, etc.) din Proiectele tip MDLPA-Compania Națională de Investiții

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

• Zona în care se află terenul studiat a fost introdusă în intravilan prin PUG aprobat (2013) în speranța dezvoltării unor unități de producție agricolă și industrială pe amplasamentul și în zona fostului sector zootehnic al CAP (ferma de pui).

Dar – deși locația beneficiază de facilități de acces și echipare edilitară -, cu excepția SC CHIRCU PROD-IMPEX COMPANY SRL (profil construcții metalice și accesorii și care a preluat activele fostei asociații cooperatiste) – nici un alt agent economic nu și-a manifestat interesul pentru această zonă.

În scopul atragerii de investitori, comuna Valea Călugărească și-a rezervat din iazlazul comunal o suprafață de teren de 75200 mp (din care 18666 mp în intravilan), înscris în domeniu privat.

• În aceste condiții - având în vedere oportunitatea valorificării superioare a terenului și posibilitatea edificării de dotări publice prin CNI - în luna octombrie 2021 s-a procedat la dezmembrarea terenului inițial (fost izlaz) în 3 loturi, din care lotul 1 și 2 (intravilan) destinate realizării a 2 obiective de mare interes pentru comunitatea locală, respectiv creșă și bazin de înot.

Și, așa cum s-a menționat la capitolul anterior, prin adresa nr. nr. 24456 / 18.10 2021 – Primăria Valea Călugărească a solicitat Companiei Naționale de Investiții din cadrul MLDPA alocarea de fonduri prin „Programul Național de Construcții de Interes Public sau Social”.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat este situat la extremitatea estică a satului Arva, în apropierea malului stâng al ravenei Valea Poienii (HC 5850) și vizavi de antena Vodafone.

Vecinătăți teren pentru care se solicită intervenția urbanistică :

- la N : teren aferent Ds 5 / str. Albăstrelelor și De 5843 (intravilan)
- la E : teren aferent De 5843 (intravilan)
- la S : parcela A 5850; din NC 25203 – domeniu privat al comunei (extravilan)
- la V : parcela Pdpp 5854 (vegetație aferentă ravenă; intravilan);  
parcela A 5850; din NC 25203 – domeniu privat al comunei (extravilan)

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul este plat și stabil, în ușoară pantă (2,4 %) de pe direcția NS.

Pe latura vestică se învecinează cu ravena Valea Poienii (canal care preia apele din amonte provenite din precipitații), iar pe latura de est - parțial cu o suprafață împădurită, elemente naturale care vor contribui la starea de confort necesară dotărilor propuse, asigurând totodată și protecția față de traficul rutier și feroviar care se desfășoară pe DJ 101 F și CF Ploiești - Buzău.

- Conform Studiului geotehnic terenul este relativ plan și stabil 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.  
 Adâncimea maximă de îngheț = 0,80 - 0,90 m.  
 Apa subterană nu a fost întâlnită în foraje până la adâncimea de 6,00 m.  
 Succesiunea litostratigrafică în forajele executate (decembrie 2021) se prezintă astfel :

Foraj 1	Foraj 2	Foraj 3
- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal - 0,30 – 1,50 m : praf argilos, galben, cafeniu, cu intercalații calcaroase, cu plasticitate redusă, tare, cu compresibilitate mare - 1,50 – 6,00 m : praf argilos, cafeniu, cu concrețiuni, cu plasticitate redusă, plastic vârtos	- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal - 0,30 – 1,20 m : praf argilos, cafeniu, cu concrețiuni, cu plasticitate medie, plastic vârtos - 1,20 – 6,00 m : praf argilos, cafeniu, cu concrețiuni	- 0,00 – 0,30m : sol vegetal - 0,30 – 1,30 m : praf argilos, cafeniu, cu concrețiuni - 1,30 – 6,00 m : praf argilos, cafeniu, cu concrețiuni

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

- $T_c = 1,60$  sec
- $a_g = 0,35g$

Categoria geotehnică : **2** (risc moderat).

#### Recomandări :

- fundarea directă în complexul de prafuri argiloase, cu depășirea adâncimii de îngheț
- adâncimea și sistemul de fundare optime vor fi alese de către inginerul de rezistență împreună cu inginerul geotehnician, funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale clădirii și parametrii geotehnici de calcul
- se recomandă izolații hidrofuge la partea superioară a fundațiilor
- în jurul construcției vor fi prevăzute trotuare perimetrare etanșe, cu lățimea de minim 1,50 m și panta minim 5% spre exterior
- pentru îndepărtarea apelor pluviale se vor executa rigole perimetrare etanșe, cu descărcare asigurat la un colector (fosă, canalizare), emisar, etc.
- se va acorda o atenție deosebită proiectării și executării rețelelor subterane (apă, canalizare)
- 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 în apropierea săpăturilor pentru a nu deranja echilibrul natural al terenului
- la fazele următoare de proiectare, se vor întocmi studii geologice detaliate pentru fiecare obiectiv în parte (foraje, sondaje cu penetrare dinamică cu con) pentru a stabili soluția optimă de fundare.

#### 2.4. Circulația

- Accesul la amplasament se realizează dinspre :
  - vest, prin satul Valea Călugărească pe Ds 7 (NC 24175) și, în continuare, pe Ds 5/str.Albăstrelelor \*
  - nord, pe str. Azaleelor \*

\* denumirile sunt preluate din Google Maps

- Ambele drumuri își au originea în DJ 101 F (DN 1B – com. Dumbrava – com. Drăgănești)

► Precizare importantă :

- Conform documentației topografice, denumirile drumurilor din PUG (aprobat 2013) nu mai corespund cu cele din cadastrul actual. Astfel :
  - „De 5851” din PUG (situat la nord) este în prezent Ds 5 / str. Albăstrelelor (NC 24124)
  - „De 5857” (figurat în PUG ca vecinătate pe latura de vest a terenului studiat) nu există în realitate, aici aflându-se o fâșie de vegetație forestieră (Pdpp 5854) care însoțește malul stâng al ravenei Valea Poienii (HC 5850).
- Singura denumire care s-a păstrat este a drumului de pe latura estică (De 5843, neintabulat).

► Profile existente :

- Str. Albăstrelelor / Ds 5 prezintă profilul existent „4 – 4” (10,30 – 9,30 m între aliniamente) cu 4,00 – 4,20 m parte carosabilă (asfalt)
- De 5843 (pământ) prezintă profilul existent „4 – 4” (8,50 – 12,20 m între aliniamente), cu parte carosabilă variabilă

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat în prezenta documentație are categoria de folosință „arabil (necultivat) și drum”.

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

Folosința	mp	%
- arabil (total)	18666	86,25
- drum (total)	2975	13,75
Total studiat	21641	100,00

## **2.6. Echipare tehnico – edilitară**

- În zonă există următoarele rețele tehnico – edilitare :
  - LEA 20 kV Albești (la str. Albăstrelelor) și LEA 20 kV dublu circuit Albești - Valea Călugărească (care traversează partea de sud a terenului), ambele generând zone de protecție de 12+12 m alimentare cu apă (la cca 50 m, conform aviz JOVILA)
  - canalizare – conductă azbociment Dn 315, adâncime 2 m (traseu informativ, necesar sondaje conform aviz JOVILA nr. 30/07/01/2022)
  - gaze conductă RP de OL (la nord de str. Albăstrelelor)

## **2.7. Probleme de mediu**

Terenul este plan și stabil, lipsit de riscuri naturale și antropice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 sau Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.

## **2.8. Disfuncționalități**

- prezența pe amplasament a LEA 20 kV și conductă canalizare

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Solicitarea de fonduri la CNI pentru „creșă și bazin de înot” – a avut în vedere :

- dificultățile de acces la unitățile de învățământ școlar și preșcolar datorate suprafeței foarte mari a teritoriului administrativ al comunei (5417 ha), numărul de sate (15) și răspândirea lor în teritoriu
- populația actuală (10700 locuitori), din care elevi : 1609
- numărul de nou-născuți în perioada 2019 - oct. 2021 (221)
- numărul de unități de învățământ școlar și preșcolar (1 liceu, 4 școli, 7 grădinițe)
- numărul mare de solicitări privind atribuirea de loturi pentru construirea de locuințe
- lipsa în cadrul comunei a dotărilor vizate și imposibilitatea realizării lor din bugetul local

În ceea ce privește bazinul de înot, se menționează că acesta poate fi destinat și competițiilor sportive intercomunale sau interșcolare,

Investițiile propuse vor conduce la dezvoltarea infrastructurii educaționale și îmbunătățirea calității vieții pentru locuitorii comunei.

## **2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate**

- Amplasamentul studiat se compune din 2 parcele în suprafață totală de 18666 mp (domeniu privat) pe care autoritățile publice locale intenționează să realizeze – cu fonduri de la CNI – 2 obiective de mare interes pentru comunitate
- Terenul are acces dinspre satul Valea Călugărească, prin Ds 5 / str. Albăstrelelor, trecând podul betonat peste canal (ravina Valea Poenii) și dinspre DJ 101 F, pe străzile Albăstrelelor și Azaleelor
- În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaze. Terenul studiat este traversat de două LEA 20 kV care generează fiecare o zonă de protecție de 12+12 m, precum și de conducta de canalizare (traseu informativ, necesar sondaje pentru identificare)

### **► Prevederi din PUG aprobat :**

- Terenul studiat (21641 mp) este situat în **UTR nr. J 59**, din care :
  - 18666 mp în „zona funcțiuni mixte”, sbz. „unități agricole / unități industriale și depozite” – „A/ID”, cu indicatori urbanistici maximali :
    - POT = 50%; CUT = 1,8; Rh = P+2 (Hmax coamă = 12 m)
  - 2975 mp în „zona căi de comunicație”, sbz. „căi de comunicație rutieră și construcții aferente – „CCr”
- Pentru drumurile (str. Albăstrelelor/Ds 5 și De 5843) se aplică profilul „4 – 4”(11,00 m între aliniamente) Retrageri : 8,50 – 10,50 m / ax, respectiv 3,00 – 5,00 m / aliniament
- În situația obținerii de fonduri de la CNI, autoritățile locale au în vedere realizarea unei creșe de capacitate medie/mare și a unui bazin de înot didactic și de agrement, destinat tuturor locuitorilor comunei
- În *Planșa nr. 5 – Propunere de ilustrare urbanistică* s-au prezentat posibilitățile de mobilare a terenului studiat în cazul construirii obiectivelor pentru care s-au solicitat fonduri de la CNI
- Investiția se derulează cu fonduri de la MDLPA pe baza proiectelor tip puse la dispoziție de Compania Națională de Investiții, în cadrul „Programului Național de Construcții de Interes Public sau Social”.

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- Suport topografic sc. 1:1000 pentru PUZ (SC TOP SURVEY GROUP SRL), vizat OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren în pantă ușoară pe direcția nord-sud
- Studiul geotehnic (Oprea R. Nicolae PFA), concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind : teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță (la execuție și în exploatare)
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de amenajare a drumurilor din zonă și a acceselor la obiectivele propuse

**3.2. Prevederi din PUG aprobat**

- ▶ Conform PUG aprobat, terenul studiat (21641 mp) este situat în **UTR J 59**, din care :
  - 18666 mp în „zona funcțiuni mixte”, sbz. „unități agricole / unități industriale și depozite” – „A/ID”, cu indicatori urbanistici maximali :
    - POT = 50%
    - CUT = 1,8
    - Rh = P+2 (Hmax coamă = 12 m)
  - 2975 mp în „zona căi de comunicație”, subzona „căi de comunicație rutieră și construcții aferente” – „CCr”

**BILANT TERITORIAL **EXISTENT** CONFORM PUG APROBAT – pe zone funcționale :**

Destinația urbanistică	mp	%
- „zona funcțiuni mixte”, sbz. „unități agricole / unități industriale și depozite” – „A/ID”	18666	86,25
- „zonă căi de comunicație” – „CC”, subzona „căi de comunicație rutieră și construcții aferente” – „CCr”	2975	13,75
Total studiat	21641	100,00

- Pentru drumurile din zonă (Ds 5 și De 5843) se aplică profilul „4 – 4” (11,00 m între aliniamente) Retrageri : 8,50 – 10,50 m / ax, respectiv 3,00 – 5,00 m / aliniament

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul beneficiază pe fundal de o zonă dens împădurită care va constitui un factor important de protecție față de haldele de steril ale fostului ROMFOSFOCHIM, precum și față de traficul rutier și feroviar care se desfășoară pe DJ 101 F, respectiv pe linia ferată Ploiești – Buzău.

De asemenea, vegetația sporadică care urmărește cursul ravenei poate fi agrementată pentru a îndeplini rolul de plantație decorativă și de protecție.

**3.4. Modernizarea circulației**

- ▶ Drumurile din zona studiată (str. Albăstrelelor / Ds 5 și De 5843) vor fi modernizate conform profilelor stabilite prin Studiul de circulație, respectiv similar profilului „4 – 4” din PUG aprobat (11,00 m între aliniamente), astfel :

Caracteristici constructive (m)	str. Albăstrelelor / Ds 5		De 5843	
	profil propus „4' – 4'”		profil propus „4' – 4'”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- parte carosabilă	2,75	2,75	2,75	2,75
- acostament	0,75	0,75	0,75	0,75
- șanț	1,00	1,00	1,00	1,00
- trotuar	1,00	1,00	1,00	1,00
- spațiu verde	1,10 – 3,00	0,00 – 3,00	0,00 – 0,60	0,00 – 0,60
- lărgire	0,00 – 3,20 * 1	1,80 – 4,50 * 1	1,25 – 0,00	1,25 – 0,00 1
- distanța / ax	6,60 – 8,50	6,50 – 8,50	5,50 – 6,10	5,50 – 6,10
Total între aliniament	13,10 – 17,00		11,00 – 12,20	

\* în caz de reabilitare / înlocuire pod rutier peste ravenă

<sup>1</sup> în afara zonei studiate

#### Notă :

- Modernizarea drumurilor se va realiza simetric față de axul existent, cu cedare de teren de ambele părți, conform precizărilor înscrise în subsolul tabelului de mai sus. În cazul De 5843, se va rezerva o fâșie cu lățimea de 1,25 – 0,00 m pe partea stângă a drumului (217 mp)

- Racordarea dintre cele două drumuri se va face cu raze de 9,00 m peste o rigolă carosabilă.

► Accesele în incintă se vor efectua din De 5843 și vor avea următoarele caracteristici :

- vor fi amenajate la minim 25 m de intersecția cu str. Albăstrelelor / Ds 5, peste o rigolă carosabilă
- vor fi racordate la carosabilul De 5843 cu raze de 9,00 pe lățimea de 6,00 m

#### Notă importantă :

- În cazul aprobării fondurilor de către CNI, amplasarea în teren a obiectivelor solicitate – creșă și bazin de înot – va fi studiată la următoarele faze de proiectare și va ține cont de :

- proiectele – tip puse la dispoziție de CNI și cerințele minimale privind suprafețele de teren necesare
- prevederile specifice din RGU privind „construcțiile de sănătate” și „construcțiile pentru sport”, și anume
  - amplasarea în cadrul localității
  - procentul de ocupare a terenurilor
  - orientarea față de punctele cardinale
  - necesarul de accese și locuri de parcare
  - suprafața de spații verzi și plantate

- Pentru alte categorii de construcții din domeniul „instituii publice și servicii” (administrative, învățământ, sănătate, financiar-bancare, comerciale, culturale, de cult, agrement, turism, alte destinații) se vor aplica – după caz – prevederile generale sau specifice din RGU.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări propuse, parcare a autovehiculelor se va asigura în cadrul incintelor respective.

Numărul locurilor de parcare și poziția vor fi stabilite la următoarele faze de proiectare, funcție de specificul activității, capacitatea și suprafața desfășurată, număr salariați, utilizatori estimați, tipul și gabaritul mijloacelor de transport, etc.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări propuse, modul de rezolvare a circulației în zonă și incintă (accese, parcări) vor fi analizate printr-un Studiu de circulație întocmit pentru fiecare obiectiv, cu respectarea prevederilor din RGU, Anexele 4 – Accese carosabile și Anexa 5 - Parcaje.

Prin grija beneficiarului respectiv, se vor monta indicatoarele de circulație prevăzute prin acesta.



### 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

#### 3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Terenul studiat (18666 mp) aparține domeniului privat al comunei Valea Călugărească (conform HCL nr. 32 / 25.09.2008) și a fost rezervat în scopul concesiunii.

Potrivit PUG aprobat (2013), destinația urbanistică este pentru „zonă cu funcțiuni mixte – subzona unități agricole / unități industriale și depozite” – „A/ID”.

• Întrucât până în prezent nu s-au prezentat investitori interesați în aceste domenii de activitate, autoritățile publice locale au hotărât schimbarea destinației pentru „zonă instituții și servicii”, urmând ca – în cazul alocării de fonduri de către CNI – să edifice pe acest amplasamente 2 obiective de mare interes pentru comunitate : creșă și bazin înot.

Date extrase din proiectele – tip ale CNI :

#### CREȘĂ

Caracteristici	Creșă medie	Creșă mare
- capacitate (max)	7 grupe; 70 copii	11 gr.; 110 copii
- regim înălțime; Hmax (m)	parter; 7,75	parter; 7,75
- dimensiuni (m)	76,16 x 34,13	97,62 x 34,13
- supr. constr./desf. (mp)	1765,82	2409,13

Cerințe :

- o teren în legătură cu unități sanitare pentru copii, mijloace de transport în comun și rețea de circulație majoră
- o zone fără riscuri naturale (inundații, alunecări, surpări) sau antropice (structuri radioactive)

#### BAZIN DE ÎNOT DIDACTIC ȘI AGREMENT

- o regim înălțime : Sp+P+1
- o supr. construită = 1289,13 mp
- o supr. desfășurată = 2499,78 mp
- o accese : la parter : 1 principal + 2 secundare; la subsol : 4 secundare
- o compartimentare :
  - parter : bazin 15,40 x 25,02 m, cu plaje laterale și de capăt; spații pentru sportivi
  - etaj (supantă) : gradene 124 locuri; sală forță; sală gimnastică aerobică; vestiare

► Procentul de ocupare al terenurilor respective comparativ cu prevederile RGU :

Obiectiv	Creșă medie	Creșă mare	Bazin	POT max. conf. RGU	
Parcela (NC)	NC 25201	NC 25201	NC 25202	Creșă	Construcții + amen. sportive
Steren (mp) <sup>1</sup>	10033	10033	8633	25 mp/copil	
POT rezultat %	18	24	15	20	50

<sup>1</sup> conform acte (fără cedări pentru modernizare drum)

Notă :

- Se constată că se îndeplinesc condițiile de realizare a obiectivelor pe parcelele destinate. „Creșă mare” (110 copii) nu se încadrează în prevederile RGU (POT rezultat = 24%). Pentru realizarea acesteia este necesară suplimentarea suprafeței de teren cu 2017 mp.

- În cazul respingerii de către CNI a solicitării depuse, pe acest teren se pot amplasa construcții și amenajări pentru „instituiții publice și servicii” - realizate din fonduri publice sau private – din domeniul :
  - sănătate (spital, dispensar, farmacie, etc.) și asistență socială (leagăn copii, azil, etc.)
  - învățământ (școală, liceu, grădiniță, after schoole, ateliere școlare)
  - cultură (sală polivalentă, club, bibliotecă, etc.)
  - turism (camping, sat de vacanță, etc.)
  - culte (lăcașe de cult)
  - administrație (sedii, birouri, fundații, etc.) și finanțe (filiale bănci, asigurări, etc.)
  - comerț (alimentar și industrial; alimentație publică; piață agroalimentară; târguri și oboare)
  - servicii (personale, sociale și profesionale)
  - sport și recreere (sală și terenuri de sport, stadion, patinoar, popicărie, poligon tir, etc.)

În fiecare din incintele respective se vor mai putea amplasa / amenaja :

- alei pietonale și carosabile, parcări, platforme
- spații verzi decorative, plantații de protecție (după caz)
- împrejmuire
- rețele și dotări tehnico-edilitare, utilități, etc.

### **Notă : f. importantă**

Așa cum rezultă din Plansa nr. 5 – Propunere de ilustrare urbanistică, se constată că obiectivele pentru care s-au solicitat fonduri de la CNI (creșă și bazin) se pot amplasa în terenul studiat fără a fi afectate de zonele de protecție tehnică ale celor două LEA 20 kV.

În situația amplasării de alte construcții și amenajări din categoria „instituițiilor și serviciilor” (din domeniile enumerate mai sus) și pentru care ar fi necesară devierea/relocarea LEA 20 k pe alt traseu / alte trasee, se vor întocmi studii de coexistență / eliberare amplasament prin care se vor stabili soluțiile tehnice de modificare a instalațiilor electrice.

În ceea ce privește LEA 20 kV dublu circuit care traversează partea de sud a terenului studiat, prin prezenta documentație se propun 3 variante de rezolvare a acestei situații :

- menținerea LEA 20 kV pe traseul existent și instituirea unei zone cu restricții de construire (12+12 m)
- relocarea / devierea pe un alt traseu (ex. : prin partea de sud a incintei în cazul LEA dublu circuit)
- întocmirea unui studiu de coexistență / eliberare amplasament

### **3.5.2. Propuneri urbanistice**

Astfel – având în vedere existența celor două LEA 20 kV pe amplasamentul studiat – prin prezenta documentație se propun următoarele intervenții urbanistice :

- ▶ schimbare destinație teren (18666 mp) din „zona funcțiuni mixte”, subzona „unități agricole / unități industriale și depozite” – „A/ID” în „zona „**instituiții publice și servicii**” – „IS” cu subzonele :
  - subzona „**instituiții și servicii**” – „I.S.”, cu indicatori urbanistici maximali generali :
    - POT = 40 %
    - CUT = 1,2
    - Rh = S/D+P+2 (Hmax cornișă = 12 m; Hmax coamă = 15 m), măsurăți de la CTA
  - subzona „**instituiții și servicii cu restricții de construire**” – „I.S.r”

• **NOTĂ :**

În situația obținerii de fonduri din partea CNI și realizarea pe acest teren a obiectivelor solicitate (creșă și bazin de înot) sau a altor investiții din domeniul instituțiilor publice de interes general (învățământ, sănătate, sport) se vor aplica prevederile specifice din RGU, Anexa 2 - „Procentul de ocupare a terenurilor” pentru fiecare categorie de construcții, respectiv :

Indicator	Învățământ <sup>1</sup>	Sănătate <sup>2</sup>	Sport <sup>3</sup>
POT %	25	20	50
	<sup>1</sup> pct. 2.2.2.	<sup>2</sup> pct. 2.2.3.	<sup>3</sup> pct. 2.2.4.

► Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face cu respectarea prevederilor din RGU, Anexa 3 pentru fiecare din obiectivele propuse, după caz.

► Accesul la teren se va realiza pe străzile existente, modernizate conform Studiului de circulație, respectiv similar profilului „4 – 4” din PUG aprobat (11,00 m între aliniamente). Pentru detalii suplimentare, vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu

► Retragerea construcțiilor :

• față de drumuri (m)	str. Albăstrelelor / Ds 5		De 5843	
	profil propus „4’ – 4”		profil propus „4” – 4”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- distanța / ax	11,60 – 13,50	10,50 – 13,50	10,50 – 11,10	10,50 – 11,10
- distanța / aliniament	5,00	5,00	5,00	5,00

• față de celelalte laturi ale terenului studiat : 3,00 m

► Spații verzi :

- Se vor respecta prevederile din RGU, Anexa 6 – Spații verzi și plantate pentru fiecare obiectiv.
- În situația edificării investițiilor promovate prin CNI, se vor asigura spații verzi :
  - la creșă : 10 – 15 mp / copil
  - la construcții și amenajări sportive : 30 % din suprafața terenului
- Se vor amenaja plantații de protecție pe laturile de nord și est, având în eventualitatea realizării de construcții pe terenurile situate în zona „A / ID” care se menține în vecinătate

► Terenul va aparține unui nou UTR, și anume **UTR J59 A**

► Se mențin reglementările din PUG aprobat pentru terenurile aflate în vecinătatea zonei studiate (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc)

**BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :**

Destinația funcțională	mp	%
- zona instituții publice și servicii – „IS”	18449	85,25
- zona căi de comunicație – „CCr”, sbz. căi de comunicație rutieră și construcții aferente – „CCr”	3192	14,75
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>21641</b>	<b>100,00</b>

\* după cedare teren 217 mp pentru modernizare De 5843

## BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinație urbanistică	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- zona funcțiuni mixte, sbz. „unități agricole / unități industriale și depozite – „A/ID”	18666	86,25	-	-
- zona instituții publice și servicii – „IS”	-	-	18449 *	85,25
- zona căi de comunicație – „CC”, subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente – „CCr”	2975	13,75	3192	14,75
<b>TOTAL STUDIAT</b>	<b>21641</b>	<b>100,00</b>	<b>21641</b>	<b>100,00</b>

\* după cedare teren 217 mp pentru modernizare De 5843

## BILANȚ TERITORIAL ZONA „IS” - posibilități de ocupare, pentru alte categorii de construcții decât cele pentru care sunt prevăzute reglementări specifice în RGU :

TOTAL ZONA „IS”	mp	%
- construcții (maxim)	7379,60	40
- circulații	7379,60	40
- spații verzi	3689,80	20 *
Total zonă	18449,00	100

\* min 15 % conform PUG

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- ▶ alimentare cu energie electrică, apă și gaze : din rețelele existente în zonă, prin racordare directă sau extindere
  - Referitor la LEA 20 kV care traversează partea de sud a terenului studiat, s-au propus 3 variante de rezolvare :
    - menținerea pe traseul existent și instituirea unei zone cu restricții de construire (12+12 m)
    - relocarea / devierea pe un alt traseu (exemplu, prin partea de sud a parcelei NC 25202)
    - întocmirea unui studiu de coexistență / eliberare amplasament, prin care se vor stabili condițiile de modificare a instalațiilor electrice
- ▶ evacuare ape uzate menajere : racordare la conducta de canalizare existentă pe amplasament
- ▶ asigurarea agentului termic : CT gaze / panouri fotovoltaice / alte surse

### **3.7. Protecția mediului**

- Obiectivele proiectate – ca funcțiune, amplasare și rezolvare a acceselor și utilităților – sunt de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului ambiant (apă, aer, sol, subsol).
  - Pentru a preîntâmpina eventuale neajunsuri pentru noua zonă funcțională („IS”) care ar putea apărea în eventualitatea realizării de construcții cu profil agricol sau industrial pe terenurile situate în zona „A / ID” care se menține ca vecinătate – pe laturile de nord și est ale terenului studiat s-au prevăzut plantații cu rol de protecție (constând din arbori și arbuști cu creștere rapidă și frunziș bogat)
    - Nu s-au semnalat monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 sau Registrul Arheologic Național (RAN) care să necesite luarea unor măsuri de protecție.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost evidențiate :

- terenuri proprietate publică de interes național (ravene)
- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri)
- terenuri proprietate privată de interes local (NC 25201, 25202 – intravilan; NC 25203 - extravilan)
- terenuri propuse pentru concesiune (18666 mp), respectiv pentru trecere din domeniul privat în domeniul public al comunei în situația realizării de instituții publice
- teren rezervat pentru modernizare De 5843 (217 mp)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Concluzii**

- Prin schimbarea destinației funcționale se valorifică urbanistic un teren rezervat pentru activități agroindustriale, dar pentru care nu și-au manifestat interesul eventuali investitori
- În situația alocării de fonduri de către CNI, prin intervențiile urbanistice propuse în prezentul PUZ se va da posibilitatea autorităților publice locale ale comunei Valea Călugărească să edifice pe acest teren obiective de mare interes și necesitate pentru comunitatea locală : creșă și bazin de înot.
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de constructibilitate și restricții

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei VALEA CĂLUGĂREASCĂ
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**

