

## **SC ARHIZANE PLAN SRL**

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

**PUZ :**

- **EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU MODERNIZARE DRUM ȘI**
- **PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE CARTIER REZIDENȚIAL, SPAȚIU VERDE, TEREN SPORT ȘI DOTĂRI EDILITARE** (Sstud = 27681 mp)
- Amplasament : comuna **VALEA CĂLUGĂREASCĂ**, sat **PANTAZI**, str. Andrei Șaguna nr.18 (T 95, Pș 6221/1; Np 6221/1; NC 21188); Ds 17 (NC 24005); De 6220 (NC 23972)
- 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. DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

##### **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI DIN PUG APROBAT
- 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 ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

### **BORDEROU DE PIESE DESENATE**

- |              |   |
|--------------|---|
| PLANȘA NR. 0 | ÎNCADRAREA ÎN 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 laboratorului **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 : **EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU MODERNIZARE DRUM ȘI PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE CARTIER REZIDENȚIAL, SPAȚIU VERDE, TEREN DE SPORT ȘI DOTĂRI EDILITARE** (Sstud = 27681 mp)
- Amplasament : com. **VALEA CĂLUGĂREASCĂ**, sat **PANTAZI** (T95, Pș 6221/1; Np 6221/1; NC 21188) Ds 17 (NC 24005) + De 6220 (NC 23972) / str. Andrei Șaguna
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiar : **COMUNA VALEA CĂLUGĂREASCĂ**, repr. primar Ioana Neagu
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **46 / oct. 2021**

#### **1.2. Obiectul PUZ**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de :

- extindere intravilan (2043 mp), pentru modernizarea str. Andrei Șaguna (Ds 17 + De 6220)
- schimbare parțială destinație teren NC 21188 (11234 mp din 25000 mp) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare”, pentru :
  - „zona spații verzi” : 7355 mp [scur+teren sport (6771 mp) și perdele de protecție (584 mp)]
  - „zona dotări edilitare” : 246 mp (microstație de epurare)
  - „zona căi de comunicații rutiere” : 3633 mp (trama stradală interioară)
- parcelarea diferenței de teren 13766 mp din 25000 mp (NC 21188) pentru atribuire conform Legii nr. 15/2003 (programul „case pentru tineri”)

#### **Notă privind titlul PUZ :**

Conform Anexei nr. 2 la Legea nr. 350/2001 – *Definiția termenilor utilizați în Lege* :  
**„Parcelarea** – este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, *destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.*  
**De regulă** este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime”.

În consecință, autorul prezentei documentații, s-a orientat către un titlu care să reflecte în rezumat intervențiile urbanistice operate, urmând ca acestea să fie detaliate la *Capitolul 3, Pct. 3.6. – „Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici”* și reflectată sugestiv în Bilanțul comparativ pe zone funcționale privind terenul studiat.

Terenul studiat (27681 mp) este situat în intravilan și extravilan și aparține domeniului public și privat al comunei (conform actelor prezentate și ECFI eliberate de BCPI Ploiești) și se compune din :

Folosința / NC	Intravilan * (mp)	Extravilan (mp)	Total (mp)
- NC 21188 (pășune, neproductiv)	25000 (Pș 6221/1)	1072 (Np 6221/1)	26072 <sup>1</sup>
- drum (Ds 17; NC 24005)	638	-	638 <sup>2</sup>
- drum (De 6220; NC 23972)	-	971	971 <sup>2</sup>
Total studiat	25638	2043	27681

\* în UTR nr. N 73

<sup>1</sup> domeniu privat

<sup>2</sup> domeniu public

### **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. 130/29.10.2021 eliberat de primăria comunei Valea Călugărească
- Studiul geotehnic (ing. geol. Oprea R. Nicolae PFA), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură rutieră și edilitară

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

#### **2.1. Evoluția zonei**

• Terenul ce face obiectul studiului a mai fost analizat și anul 2009 (în baza PUG vechi) când se intenționa extinderea intravilanului pentru construirea de locuințe, amenajarea terenului de sport și amplasarea – prin ANI – a unui cămin cultural (investiție la care s-a renunțat). Prin noul PUG, terenul a fost introdus în intravilan cu destinația în totalitate pentru „zonă locuințe și funcțiuni complementare”, cu precizarea că drumul de acces (care ar fi trebuit modernizat în acest scop) a fost lăsat în extravilan (!!!).

- Totodată, s-a continuat echiparea cu utilități a zonei, prin înființarea sistemului de distribuție gaze.

#### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul destinat intervenției urbanistice este situat pe latura estică a Ds 17 + De 6220 (denumită „str. Andrei Șaguna”) și se desfășoară pe o lungime de cca 233 m de-a lungul acestui drum.

Pe acest amplasament se află un teren de sport improvizat.

Vecinătăți teren care se parcelează pentru funcțiunile menționate în titlu :

- la N : izlaz comunal, extravilan (T95, Pș 6221); L total = cca 130 m
- la E : izlaz comunal, extravilan (T95, Pș 6221); L total = cca 251 m
- la S : izlaz comunal, extravilan (T95, Pș 6221); proprietate localnic, intravilan (T19, Cc 999); L total = cca 135 m
- la V : drum, intravilan + extravilan (str. Andrei Șaguna = Ds 17+De 6220); L = cca 233 m

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

Terenul este plat, liber, neconstruit și a făcut parte din izlazului comunal.

Terenul se prezintă stabil, fără pericolul producerii unor eventuale fenomene fizico-geologice active.

Clima : temperat continentală, de câmpie. Adâncimea maximă de îngheț : – 0,80 ÷ – 0,90 m.

Vânturile dominante sunt cele din NV și E. În timpul iernii predomină vânturile geroase dinspre est (crivățul) și sud (austrul). Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit până la adâncimea de 6,00 m.

Sucesiunea litostratigrafică prezentă în verticala zonei, interceptată în forajele geotehnice executate :

Foraj 1	Foraj 2	Foraj 3
- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal	- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal	- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal
- 0,30 – 2,50 m : praf nisipos, galben cafeniu, cu plasticitate redușă, tare, cu compresibilitate mare	- 0,30 – 2,40 m : praf nisipos, argilos, galben, roșcat, cu plasticitate redusă, tare cu compresibilitate mare	- 0,30 – 2,20 m : praf argilos, cafeniu, cu concrețiuni
- 2,50 – 3,80 m : praf argilos, cafeniu, cu plasticitate medie, plastic vârtos	- 2,40 – 3,70 m : praf argilos, cafeniu, cu plasticitate medie, tare	- 2,20 – 3,50 m : praf argilos, cafeniu, cu concrețiuni
- 3,80 – 6,00 m : praf argilos cafeniu	- 3,70 – 6,00 m : praf argilos cafeniu	- 3,50 – 6,00 m : nisip prăfos, galben, cafeniu, cu concrețiuni

Seismic, conform Normativului P100/1 - 2013 :

-  $a_g = 0,35$

-  $T_c = 1,6$  sec.

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

#### **Recomandări :**

**Notă :** Forajele sunt punctuale, fiind posibil ca litologia să fie diferită în alte puncte ale terenului.

- se recomandă fundarea directă în complexul de praf argilos, depășind adâncimea de îngheț
- adâncimea și sistemul de fundare optime vor fi alese de către inginerul de rezistență împreună cu inginerul geotehnist, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcției și parametrii geotehnici de calcul
- se recomandă izolații hidrofuge la partea superioară a fundațiilor
- pentru fazele următoare de proiectare, se va completa studiul geotehnic cu lucrări de teren amănunțite la fiecare obiectiv în parte (foraje, sondaje de penetrare dinamică cu con), pentru a stabili soluția optimă de fundare.
- în jurul construcției vor fi prevăzute trotuare perimetrare etanșe, cu lățimea de minim 1.50 m și panta minim 5% spre exterior
- terenul va fi amenajat pe verticală astfel încât apele să fie îndepărtate de incintele construite, dar fără să fie lăsate să se scurgă liber pe pantă (rigole perimetrare etanșe, cu descărcare asigurată la un colector, emisar, etc.)
- se va acorda o atenție deosebită proiectării și executării rețelelor subterane (apă, canalizare) având în vedere că orice pierdere de apă poate influența negativ comportarea terenului de fundare
- apele de pe acoperiș vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate prin rigole impermeabile către un colector (fosă, canalizare)
- orice excavație pe pantă sau în vecinătatea construcțiilor existente va fi asigurată cu sprijiniri provizorii (dacă taluzul rezultă în săpătura va fi sprijinit ulterior de peretele construcției) sau definitive (dacă taluzul va rămâne liber-zid de sprijin)
- săpăturile și alegerea optimă a sistemului de sprijinire a malurilor pentru execuție se vor face pe baza unui proiect tehnic de execuție / detalii de execuție (PTh/DDE/CS), respectând prevederile indicativului NP 120-2014 - *Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane* și indicativului NP 124-2010 - *Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere* pentru a pune în siguranță atât construcțiile ce se proiectează, cât și vecinătățile (construcțiile existente)

- 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), pentru a nu risca degradări ireversibile ale terenului de fundare și a nu pune în pericol stabilitatea construcțiilor existente.
- 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 (modificări ale caracteristicilor fizico-mecanice valori reduse de calcul ale parametrilor geotehnici, cu implicații directe asupra valorii tasărilor diferențiate).
- nu se vor depozita materiale de construcții sau pământ în apropierea săpăturilor
- pe tot parcursul lucrărilor de săpături și umpluturi vor trebui urmărite și consemnate în scris starea, respectiv calitatea terenului de fundare și parametrii referitori la umpluturi conform legislației în vigoare; aceste date vor fi menționate într-un raport de monitorizare geotehnică a execuției.
- execuția fundațiilor va trebui verificată, controlată și urmărită de un specialist R.T.E. și de D.S. - diriginte de șantier, atestați de I.S.C. conform legislației în vigoare.
- săpăturile pentru fundații vor fi recepționate, în mod obligatoriu, de către autorul prezentului studiu sau de către un alt inginer geotehnician cu experiență.
- procesul verbal ce se va întocmi (de recepție calitativă a terenului de fundare) va consemna în mod explicit dacă condițiile din teren corespund premiselor avute în vedere la proiectare (sau vor fi necesare măsuri suplimentare) și va fi atașat la cartea tehnică a construcției.

#### **2.4. Circulația**

- Accesul la teren se face dinspre DC 87, prin str. Andrei Șaguna [Ds 17(asfalt)+De 6220(pământ)]. DC 87 (asfalt, 2 fire) se formează din DJ 101 F (asfalt, 2 fire) și asigură legătura cu satul Berceni, trecând podul peste râul Teleajen.
- În dreptul terenului studiat, str. Andrei Șaguna prezintă profilul „4 – 4” (4,00 ÷ 15,00 m între aliniamente), din care cca 4,00 m parte carosabilă și teren neamenajat stânga-dreapta până în limitele de proprietate. Parcela studiată are o deschidere la acest drum de cca 233 m.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Categoria de folosință a terenurilor ce fac obiectul PUZ este : pășune și neproductiv și drum (vezi tabel prezentat la Pct. 1.2. – Obiectul PUZ)

Pe acest amplasament se află un teren de fotbal improvizat pe o suprafață de cca 6700 mp, care se propune a fi amenajat și dotat corespunzător.

#### **2.6. Echiparea edilitară**

- Pe str. Andrei Șaguna sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie până la ultima casă. Conform avizului condiționat emis de JOVILA, este necesară mărirea debitului de apă la sursă. Pe partea dreaptă a drumului de acces spre noul cartier se află LEA 20 kV (protecție 12,0+12,0 m).
- LEA 400 kV (zonă protecție 37,5 + 37,5 m) este situată la cca 50 m est de colțul de NE al parcelei studiate, astfel încât nu afectează terenul studiat.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Nu există.

#### **2.8. Disfuncționalități**

- necesitatea mării debitului de apă la sursă - foraj nou și majorarea diametrului rețelei de distribuție

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Comunitatea locală este de acord cu intenția Primăriei de parcelare a terenului în vederea atribuirii de loturi pentru construirea de locuințe proprietate personală prin programul „case pentru tineri”.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării primăriei, 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 este situat parțial în intravilan (25638 mp), parțial în extravilan (2043 mp) și aparține domeniului privat al comunei (pășune, neproductiv) și respectiv, domeniului public a comunei (drumuri)
- Autoritățile locale au rezervat acest teren – în principal – pentru lotizare în vederea construirii de locuințe conform Legii nr. 15/2003 (programul „case pentru tineri”)
- Amplasamentul se desfășoară pe latura estică a str. Andrei Șaguna (Ds 17+De 6220), la care are acces pe o lungime de cca 233 m.
- În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie, până la ultima locuință.
- LEA 400 kV este situată la cca 50 m est de colțul de NE al parcelei studiate, astfel încât nu afectează terenul studiat.
- Conform avizului condiționat emis de societatea furnizoare JOVILA CONSTRUCT, este necesară mărirea debitului de apă la sursă - foraj nou și majorarea diametrului rețelei de distribuție
- 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 (27681 mp) este situat parțial în :

- intravilan (25638 mp) în UTR nr. N73, din care :
  - 25000 mp în subzona „locuințe și funcțiuni complementare cu P+1+M niveluri” – „L1” cu indicatori urbanistici maximali : POT = 35%; CUT = 1,1; Rh uzual = P+1+M
  - 638 mp în subzona „căi de comunicație rutieră și construcții aferente” – „CCr”
- extravilan (2043 mp) în zona „terenuri ocupate cu căi de comunicație” – „TC”
- Pentru drumurile principale din intravilan se aplică profilul „4 – 4” (11,00 m între aliniamente)  
Retrageri : 3,00 – 5,00 m / aliniament

► Autoritățile publice locale își propun să parceleze terenul studiat pentru :

- construirea de locuințe proprietate personală în condițiile Legii nr.15/2003 („case pentru tineri”)
- amenajarea terenului de sport și dotarea cu anexele aferente
- amenajarea unui scuar de cartier și perdele de protecție în zona microstației de epurare propuse
- modernizarea drumului de acces (str. Andrei Șaguna)
- crearea infrastructurii rutiere (drumuri, parcuri) și edilitare (rețele și dotări tehnico-edilitare) necesare noului cartier

**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 (ing. geol. Oprea R. Nicolae PFA) 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**

Conform zonificării funcționale din PUG aprobat, terenul studiat (27681 mp), este situat parțial în :

- **intravilan** (total 25638 mp) în **UTR nr. N 73**, din care :
    - 25000 mp în zona „**locuințe și funcțiuni complementare**” – „L”, subzona „**locuințe și funcțiuni complementare cu P+1+M niveluri**” – „L1” și indicatori urbanistici maximali :
      - POT = 35%
      - CUT = 1,1
      - Rh = P+1+M (Hmax coamă = 12 m); în mod excepțional P+2 (cu respectare norme sanitare)
    - 638 mp în zona „**căi de comunicație**” – „CC”, subzona „**căi de comunicație rutieră și construcții aferente**” – „CCr”
  - **extravilan** (2043 mp) în zona „**terenuri ocupate cu căi de comunicație**” – „TC”
- Notă : Vezi „Bilanț teritorial existent teren studiat” prezentat mai jos :

**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”	25000	90,31	-	-	25000	90,31
• zona căi de comunicație – „CC”, subzona „căi de comunicație rutieră și construcții aferente” – „CCr”	638	2,31	-	-	638	2,31
• terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC”	-	-	2043	7,38	2043 <sup>1</sup>	7,38
<b>TOTAL STUDIAT</b>	<b>25638</b>	<b>92,62</b>	<b>2043</b>	<b>7,38</b>	<b>27681</b>	<b>100,00</b>

\* în UTR nr. N 73

1971 mp (drum De 6220, din NC 23972) + 1072 mp (neproductiv, din NC 21188)

**Profile drumuri intravilan :**

- Pentru drumuri locale principale se aplică profilul „4 – 4” (11,00 m între aliniamente) :
    - 5,50 m : parte carosabilă
    - 2 x 0,75 m : acostament
    - 2 x 1,00 m : șanț
    - 2 x 1,00 m : trotuar
- Retrageri : 8,50 – 10,50 m / ax, respectiv 3,00 – 5,00 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.

În ceea ce privește clădirile de locuit, se va avea în vedere ca volumetria și aspectul exterior să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor ține seama de stilul tradițional de arhitectură rurală prahoveană (vezi „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică” (editat de OAR – iulie 2027)

### **3.4. Modernizarea circulației**

• Accesul la noul cartier se va face și în continuare dinspre DC 87 prin str. Andrei Șaguna care va fi modernizată conform **profil propus „4’- 4”** adaptat după profil „4 – 4” din PUG aprobat și încadrat între limitele cadastrale disponibile (15,00 – 15,90 – 11,00 – 15,40 m) :

- 6,00 m : parte carosabilă
- 2 x 0,50 m : acostament
- 2 x 1,00 m : șanț
- 2 x 1,00 m : trotuar
- 2 x 2,00 m variabil : spațiu verde până în limitele de proprietate

Notă : Pentru modernizarea pe partea dreaptă a str. Andrei Șaguna se va ceda terenul cu folosință „neproductiv” (1072 mp din NC 21188) situat între drumul existent (De 6220 / NC 23972) și LEA 20 kV, suprafață ce va trece din domeniul privat al comunei în domeniul public, respectiv de la categoria de folosință „neproductiv” la „drumuri”.

• Accesul la zonele/subzonele funcționale („L1”, „SP1”, „SP2” și „TE”) rezultate prin lotizarea terenului studiat va fi asigurat printr-un drum interior nou creat, amenajat diferențiat conform :

- **profil propus „A – A”** pentru tronsonul paralel cu str. Andrei Șaguna (cu excepția zonei parcuri publice) de intrare/ieșire din/în str. Andrei Șaguna (sud)
- **profil propus „A1 – A1”** pentru tronsonul de intrare/ieșire din/în str. Andrei Șaguna
- **profil propus „A2 – A2”** pentru tronsonul din zona parcuri publice
- **profil propus „B – B”** pentru tronsonul (fundătura prevăzută cu platformă de întoarcere la capăt) care va deservi microstația de epurare

Caracteristici constructive (m)	profil propus „A–A”		profil propus „A1–A1”		profil propus „A2–A2”		profil propus „B–B”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- parte carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,75	2,75
- trotuar	-	-	-	-	1,00	-	1,00	-
- parcare	-	-	-	-	-	5,00	-	-
- trotuar	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,00	-	-
- spațiu verde	-	-	-	-	-	-	-	0,50
- distanța / ax	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	9,00	3,75	3,25
- dist. între aliniam.	8,00		8,00		13,00		7,00	

Notă : Suprafața drumului interior propus (3633 mp) și a celei aferente lărgirii str. Andrei Șaguna (1072 mp) vor trece din domeniul privat în domeniul public al comunei, respectiv de la categoria de folosință „pășune” și „neproductiv” la „drumuri”.



#### Raze de racordare :

- 7,00 m între str. Andrei Șaguna și tronsoanele cu profil propus „A1 – A1”
- 20,00 m între tronsoanele cu profil propus „A – A” și „A1 – A1”, respectiv „A1 – A1” și „A2 – A2”
- 6,00 m între tronsoanele cu profil propus „A – A” și „B – B”
- 6,00 m între tronsonul cu profil propus „B – B” și platforma de întoarcere

Notă : Prin grija inițiatorului PUZ, se vor monta indicatoarele de circulație prevăzute în proiectului de drumuri.

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

Autoritățile publice locale intenționează parcelarea pentru :

- construirea de locuințe proprietate personală în condițiile Legii nr.15/2003 („case pentru tineri”)
  - amenajarea terenului de sport și dotarea cu anexele aferente
  - amenajarea unui spațiu verde (scuar de cartier)
  - crearea infrastructurii necesare (drumuri, parcuri publice, rețele și dotări tehnico-edilitare)
- La stabilirea intervențiilor urbanistice propuse, autorul PUZ a avut în vedere :
- configurația, vecinătățile și posibilitățile oferite de terenul disponibil
  - compatibilitatea și relaționarea zonelor funcționale existente și proiectate
  - modernizarea drumului de acces (str. Andrei Șaguna)
  - crearea unei trame stradale interioare care să deservească în condiții optime obiectivele propuse
  - rezultarea unui număr cât mai mare de loturi construibile și asigurarea unei suprafețe de cca 450 mp / lot (conform cerințelor autorităților locale)
  - respectarea art. 30 din RGU referitor la dimensiunile loturilor (suprafață, front la stradă, adâncime)
  - crearea unei zone verzi (scuar public) pentru locuitorii cartierului (cca 100 locatari)
  - amenajarea terenului de sport cu dotările minime necesare (tribune, vestiare, grupuri sanitare, etc)
  - rezervarea amplasamentului pentru microstația de epurare
  - asigurarea infrastructurii edilitare aferente cartierului (rețele electrice, apă, canalizare, gaze)

În acest scop, se propun următoarele intervenții urbanistice :

- ▶ **extindere intravilan** (2043 mp) – „**CCr**” pentru modernizare str. Andrei Șaguna (Ds 17 + De 6220)
- ▶ **schimbare destinație teren intravilan** (11234 mp din 25000 mp; din parcela NC 21188) din zonă „locuințe și funcțiuni complementare – „L”, **parțial** :
  - 7355 mp în zona „**spații verzi**” – „**SP**”, din care :
    - 6771 mp - subzona „**SP1**” : scuar (lot 31 = 392 mp) și teren de fotbal (lot 32 = 6379 mp)
    - 584 mp - subzona „**SP2**” : perdele de protecție (lot 33)
  - 246 mp în zona „**construcții aferente lucrărilor edilitare**” – „**TE**” : microstație de epurare (lot 34)
  - 3633 mp în zona „**căi de comunicație**” – „**CC**”, subzona „**căi de comunicație rutieră și construcții aferente** - „**CCr**” : drum interior (lot 35)

#### **Notă importantă** :

Diferența de 13766 mp din 25000 mp (din NC 21188) își menține destinația urbanistică din PUG aprobat, respectiv zonă „locuințe și funcțiuni complementare” – „L”, suprafață care a fost parcelată (loturile 1 ÷ 30, vezi lista) urmând a fi concesionată și atribuită conform Legii nr. 15/2003 (programul „case pentru tineri”).

► Parcelarea terenului pentru realizarea de locuințe s-a făcut cu respectarea art. 30 din RGU.

Au rezultat **30 loturi** pentru construcții rezidențiale cu următoarele suprafețe :

- lot 1 : 525 mp	- lot 16 : 457 mp
- lot 2 : 469 mp	- lot 17 : 448 mp
- lot 3 : 463 mp	- lot 18 : 455 mp
- lot 4 : 478 mp	- lot 19 : 447 mp
- lot 5 : 453 mp	- lot 20 : 453 mp
- lot 6 : 479 mp	- lot 21 : 446 mp
- lot 7 : 452 mp	- lot 22 : 451 mp
- lot 8 : 469 mp	- lot 23 : 448 mp
- lot 9 : 450 mp	- lot 24 : 474 mp
- lot 10 : 463 mp	- lot 25 : 518 mp
- lot 11 : 450 mp	- lot 26 : 447 mp
- lot 12 : 461 mp	- lot 27 : 443 mp
- lot 13 : 446 mp	- lot 28 : 440 mp
- lot 14 : 459 mp	- lot 29 : 437 mp
- lot 15 : 451 mp	- lot 30 : 434 mp

Suprafața cumulată a loturilor pentru locuințe (subzona „L1”) : **13766 mp.**

► Zona „spații verzi” – „SP” însumează **7355 mp**, din care :

• subzona „SP1” - **parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice și amenajări sportive** = total 6771 mp, compusă din :

- lot 31 : 392 mp (scuar de cartier)
- lot 32 : 6379 mp (teren de fotbal cu dimensiuni 45x90 m și dotările aferente)

• subzona „SP2” – **perdele de protecție** (aferente microstației de epurare), compusă din :

- lot 33 : 584 mp

► Zona „construcții aferente lucrărilor edilitare”- „TE”, compusă din :

- lot 34 : 246 mp

Notă : Se menționează că stația de epurare este aferentă strict acestui nou cartier (cca 100 locuitori).

► Zona „căi de comunicație”-„CC”, sbz. „căi de comunicație rutieră și construcții aferente” – „CCr” : total 6314 mp, compusă din :

- trama stradală interioară + parcări : 3633 mp (lot 35)
- str. Andrei Șaguna modernizată : 2681 mp

► Indicatorii urbanistici maximali au fost diferențiați pe zone/subzone funcționale propuse, fiind preluați – parțial – din PUG aprobat :

Zona / sbz. Indicator	Sbz. „L1”	Sbz. „SP1”		Sbz. „SP2”	Zona „TE”
		parc	sport		
• POT %	35	10	10	10	50
• CUT	1,10	0,10	0,10	0,10	1,00
• Rh max; Hmax :	P+1+M	P	P+1 (gradene)	P	P
- la cornișă (m)	10	-	-	-	-
- la coamă (m)	12	5	10	5	5

► Accesul spre noul cartier se va face prin str. Andrei Șaguna modernizată, iar circulația interioară printr-un drum nou creat. Pentru detalii suplimentare, vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu.

- ▶ Retragera construcțiilor față de axul drumurilor :
  - la str. Andrei Șaguna : variabil 10,50 m (profil propus „4’ – 4’”)
  - la drumul interior, diferențiat (m) :

TRONSON PROFIL PROPUS							
„A – A”		„A1 – A1”		„A2 – A2”		„B – B”	
		Zona sud					
p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	12,00	6,50	6,50
		Zona nord					
		7,00	-				

- ▶ Retragera construcțiilor față de aliniamentele la drum : 3,00 m (toate profilele)
- ▶ Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei :
  - în subzona „L1” :
    - 3,00 m / una din limitele laterale
    - 2,00 m / cealaltă limită laterală și față de limita posterioară
  - în zona „TE” :
    - 2,00 m / drum acces
    - 2,00 m / limita de N (teren sport) și S (izlaz extravilan)
    - 0,60 m / limita de E (izlaz extravilan)
- ▶ Se instituie „zonă de protecție sanitară” (50 m) pt. microstația de epurare (nu afectează zona de locuit)
- ▶ Terenul studiat va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. N 73A**
- ▶ 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 **PROPUS** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	intravilan UTR N 73A	
	mp	%
• zona „locuințe și funcțiuni complementare” – „L”, subzona „locuințe și funcțiuni complementare cu P+1+M niveluri” – „L1”	13766	49,73
• zona spații verzi – „SP”, sbz. „parcuri, grădini de față și scuaruri publice, fâșii plantate publice și amenajări sportive” – „SP1”	6771 *	24,46
• zona spații verzi – „SP”, sbz. „perdele de protecție” – „SP2”	584	2,11
• zona „construcții aferente lucrărilor edilitare” – „TE”	246	0,89
• zona „căi de comunicație” – „CC”, sbz. „căi de comunicație rutieră și construcții aferente” – „CCr”	6314	22,81
Total studiat	27681	100,00

#### **Notă importantă :**

- Suprafața de **noi** spații verzi amenajate în satul Pantazi reprezintă 5,84 mp/cap locuitor (estimat total 1260 loc.)
- Pentru populația din noul cartier (estimat 100 locuitori) se asigură o suprafață de 9,76 mp spații verzi / cap locuitor. (Atenție : nu s-a luat în calcul și terenul de sport, care se adresează întregii comunități)

#### **Precizare :**

La denumirea zonelor funcționale s-a utilizat terminologia din RLU aferent PUG aprobat aflat în vigoare.

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

Zona / subzona	E X I S T E N T						P R O P U S					
	intravilan *		extravilan		total studiat		intravilan **		extravilan		total studiat	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
- L1	25000	90,31	-	-	25000	90,31	13766	49,73	-	-	13766	49,73
- SP1	-	-	-	-	-	-	6771	24,46	-	-	6771	24,46
- SP2	-	-	-	-	-	-	584	2,11	-	-	584	2,11
- TE	-	-	-	-	-	-	246	0,89	-	-	246	0,89
- CCr	638	2,31	-	-	638	2,31	6314 <sup>1</sup>	22,81	-	-	6314	22,81
- TC	-	-	2043	7,38	2043	7,38	-	-	-	-	-	-
Total	25638	92,62	2043	7,38	27681	100,00	27681	100,00	-	-	27681	100,00

\* în UTR nr. N 73

\*\* în UTR nr. N 73A

<sup>1</sup> din care 3633 mp – drum interior

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

▶ alimentarea cu energie electrică și gaze : prin extinderea rețelelor existente în zonă

▶ alimentarea cu apă :

- Conform Avizului condiționat nr. 3149/24.11.2021 emis de JOVILA CONSTRUCT este necesară mărirea debitului de apă la sursă (foraj suplimentar și respectiv, majorarea diametrului rețelei existente)
- Așa cum rezultă din Adeverința nr. 27444/14.12.2021, Primăria comunei Valea Călugărească a demarat procedura de execuție a unui nou foraj prin încheierea unui contract cu SC CRIROS GROUP SRL.

#### **Precizare f. importantă** :

Se va întocmi un Studiu de coexistență prin care se vor stabili reglementări clare privind realizarea de construcții în zona rețelelor edilitare

▶ evacuarea apelor uzate :

- etapa I : fose betonate individuale, pentru maxim 12 loturi [conform art. 30, alin. (1) la RGU], exemplu : loturile cu acces direct din str. Andrei Șaguna
- etapa II : racordarea la rețeaua publică de canalizare și microstația de epurare propusă cu deversare în canalul deschis Cn 6191 (cca 380 m), utilizat în același scop pentru o altă stație de epurare din amonte

▶ 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 destinația urbanistică principală propusă pentru zona studiată, noul ansamblu de locuințe nu este de natură sa 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.

• Zona de protecție a stației de epurare nu afectează clădirile rezidențiale existente și propuse. Către zona de locuit („L1”) și terenul de sport („SP1”) s-a prevăzut o perdea vegetală.

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

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

- teren proprietate publică de interes local (drumuri existente)
- teren proprietate privată de interes local (NC 21188; izlaz comunal)
- teren proprietate privată de interes local destinat concesiunii (13766 mp)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse a fi trecute din domeniul privat al comunei în domeniul public (total 12306 mp), din care :
  - o 1072 mp (din NC 21188) - modernizare str. Andrei Șaguna
  - o 3633 mp - drum interior
  - o 6379 mp - teren fotbal
  - o 392 mp - scuar
  - o 584 mp - plantații de protecție
  - o 246 mp - microstație de epurare

#### **Notă :**

În noul cartier se estimează o populație de cca 100 locuitori.

Distanța până la unitatea de învățământ școlar și preșcolar : cca 1100 m (vezi Planșa 0 : Încadrare în teritoriu), amplasată pe str. Timotei Cipariu (vezi imagine satelitară pe google maps)

## **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
  - spații verzi amenajate și teren de sport
  - stație de epurare aferentă noului cartier
  - creare tramă stradală
- 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 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**