



MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrarii: **PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATIE (Sst. = 45.676 mp)**

Amplasament **Loc. Valea Calugareasca, T28 , V1997, V2000, V2011, P1999, T68, Cc5465, V5464, P5465 - INTRAVILAN - EXTRAVILAN, jud. Prahova.**

Beneficiar: **COMUNA VALEA CALUGAREASCA**

Proiectant: **BIG ARHIGEO S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie - este initiata la dorinta beneficiarului, de a extinde intravilanul pentru zona de institutii si servicii si cai de comunicatie.

Terenul reglementat in suprafata de $S = 45.676$ mp se afla in com. Valea Calugareasca, T28, V1997, V2000, V2011, P1999, iar accesul se realizeaza din strada de la sud.

Se doreste realizarea unui hotel, a unei crame, a unei constructii spa.

1.3. Surse documentare

- PUG COMUNA VALEA CALUGAREASCA;
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- 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

Terenul studiat este alcatuit din::

- **NC 26117** - (S = 35.520 mp mp) – apartine VILLA VALLEVERDE SRL in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1064 / 15.10.2024, emis de Notar Public Popescu Ioana si cu extrasul de carte funciara anexat, teren aflat in extravilanul Comunei Valea Calugareasca.

- **NC 25022** - (S = 17.218 mp), din suprafata studiata fac parte doar 3.051 mp in extravilan si 455 mp in intravilan – apartine VILLA VALLEVERDE SRL in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1360 / 28.04.2024, emis de Notar Public Ionita Aristita si cu extrasul de carte funciara anexat, teren aflat in partial in extravilanul Comunei Valea Calugareasca si partial in intravilan.

- **NC 26217** - (S = 5.172 mp), din duprafata studiata fac parte doar 4.421 mp– apartine VILLA VALLEVERDE SRL in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 283 / 25.03.2025, emis de Notar Public Popescu Ana Maria si cu extrasul de carte funciara anexat, teren aflat in extravilanul Comunei Valea Calugareasca.

- Drum/N.C. 24056 – proprietate domeniu public local al Comunei Valea Calugareasca, din suprafata studiata fac parte 1410 mp.

- Drum – proprietate domeniu public local al Comunei Valea Calugareasca, din suprafata studiata fac parte 207 mp.

- Drum – proprietate domeniu public local al Comunei Valea Calugareasca, din suprafata studiata fac parte 612 mp.

TOTAL ZONA DE STUDIU = 45.676 mp

SE INTRODUC IN INTRAVILAN URMATOARELE SUPRAFETE:

- Din NC 26117 se introduce suprafata de 11.510 mp

- Din NC 25022 se introduce suprafata de 3.052 mp

- Din NC 26217 se introduce suprafata de 4.420 mp

TOTAL INTRODUCERE INTRAVILAN = 18.982 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se afla in nordul comunei Valea Calugareasca, in extravilan.

Vecinatati ale zonei studiate:

- Nord – Nc. 25304

- Sud - Nc. 26216

- Vest – Drum Nc. 24056

- Est – Drum

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere litologic, în subteranul perimetrului sunt prezente diferite formațiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formațiuni sedimentare consolidate precum argile, iar în adâncime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris și nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploiestiul se caracterizează cu o Temperatură medie anuală este de 10,5°C, având diferite influențe nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30-40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40 %) și de sud-est (23 %), cu o viteză medie de 3,1 m/sec.

Amplasamentul studiat are diferențe de nivel de aproximativ 4 - 6 m și nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecările de teren sau eroziunile laterale ale solului.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din str. Ds 5 și din drumul din sud.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții, dorindu-se trecerea lui în intravilan pentru viitoarele construcții.

2.6. Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există rețelele edilitare: energie electrică, apă, canal, gaze

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile ce urmează să se realizeze nu prezintă probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitării beneficiarului, deoarece zona studiată este favorabilă dezvoltării instituțiilor și serviciilor, solicitate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA PROPUȘĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat, scară 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este într-o zonă cu diferențe de nivel, pe direcția nord-sud aproximativ 10-11 m. Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, construibilitatea va fi studiată printr-un studiu geotehnic la următoarea fază, mai exact după obținerea certificatului de urbanism.

În conformitate cu studiu geotehnic se precizează:

- DATE GEOLOGICE ȘI GEOMORFOLOGICE GENERALE

Comuna Valea Calugareasca este situată la limita dintre Câmpia Română și dealurile pericarpatice prahovene, într-o zonă cu altitudini cuprinse între 110 – 400 m.

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Microrelieful local este reprezentat în zona de sud a comunei prin suprafețe plane, cu ușoară înclinare de la NW către SE, ce aparțin câmpiei piemontane și în zona de nord prin versanții dealurilor subcarpatice prahovene.

În subteranul adânc al zonei sunt prezente formațiuni Pliocen superior – Pleistocen inferior (lv – qp11), reprezentate prin pietrisuri, argile și nisipuri.

- DATE SEISMICE

Conform normativului P100-1/2013, perimetrul comunei Valea Calugareasca este caracterizat prin următoarele valori :

- perioada de colt a spectrului de răspuns : $T_c = 1,6$ sec.
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR=225 ani : $a_g = 0,40g$.

- DATE CLIMATICE

Teritoriul comunei Valea Calugareasca este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, de câmpie, caracterizat prin următoarele valori (după Monografia geografică a României)

➤ Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuală: $+10,5^{\circ} \text{C}$
- temperatura medie în luna ianuarie $-2,0^{\circ} \text{C}$
- temperatura medie în luna iulie: $+22,0^{\circ} \text{C}$

- Adâncimea maximă de îngheț: $0,85 \text{ m}$
- Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani, este de 603 mm
- Vânturile dominante se canalizează de-a lungul văilor
- Încărcări date de vânt:
 - presiunea de referință a vântului, pentru 50 ani interval mediu de recurență : $0,6 \text{ kPa}$
- Încărcări date de zăpadă :
 - încărcarea din zăpadă pe sol, pentru altitudini $A = 1000 \text{ m}$: 2 kN/mp

3.2. Prevederi ale P.U.Z / P.U.D.

Conform Planului Urbanistic General VALEA CALUGAREASCA - Terenul studiat se află în **extravilanul comunei, având categoria de folosință vie și pasune.**

Conform P.U.G. și R.L.U. ale localității - documentații aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 67 / 2013 - terenul se află în zonă TA – Teren Agricol – extravilan.

Si în UTR 35 cu POT 20% și CUT 0.5, Zona IS/Sp – Subzona instituții și servicii și spații verzi

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

Construibilitatea în perimetrul studiat nu este afectată de diferite procese geomorfologice, terenul are anumite denivelări, dar va fi studiat printr-un studiu geotehnic detaliat.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezenta documentație se propune realizarea accesului printr-un studiu de circulație.

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Totodata se va intocmi un proiect de circulatie, care va clarifica si locurile de parcare ce trebuie sa fie in concordanta cu HGR 525.

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

Se propune ca terenul reglementat sa apartina unui nou UTR si anume UTR 35a cu urmatoarea zonare functionala:

- IS – Zona Institutii publice si servicii ce are indicatorii urbanistici maximali:

POT = 20%

CUT = 0.5

Rh max = P+2

Hstreasina = 15 m

Hcoama = 17 m

-CC - Zona cai de comunicatie

Se doreste realizarea unui hotel, a unei crame, a unei constructii spa.

Hotelul Villa Valleverde cuprinde si o minicrama de vinificatie, spa, spatii parcare, alei pietonale si carosabile, imprejmuirea terenului si un bazin vidanjabil.

1. Hotelul

Hotelul reprezintă funcțiunea principală de primire turistică a ansamblului și va avea rolul de a susține activitățile de cazare, alimentație publică, degustare, relaxare și turism viticol. Clădirea va fi concepută ca o construcție destinată serviciilor turistice, integrată în specificul zonei Valea Călugărească și în relația directă cu peisajul viticol.

Din punct de vedere funcțional, hotelul poate cuprinde:

- recepție și lobby;
- spații de cazare;
- zonă de mic dejun / restaurant;
- saloane de socializare;
- spații administrative;
- grupuri sanitare pentru public;
- spații tehnice și de depozitare;
- circulații verticale și orizontale;
- terase exterioare cu vedere către plantațiile viticole și peisajul natural.

Din punct de vedere arhitectural, hotelul va fi tratat într-un limbaj contemporan, dar cu referințe discrete la arhitectura viticolă și rurală a zonei: volume clare, materiale naturale, terase, pergole, suprafețe vitrate orientate către peisaj. Astfel, funcțiunea de cazare capătă și valoare de experiență, nu doar de dotare turistică.

2.Crama

Crama este funcțiunea care conferă identitate ansamblului și îl leagă direct de specificul localității, cunoscută pentru tradiția viticolă. Din perspectivă funcțională, crama va fi structurată în două componente:

a) componenta tehnologică / de producție controlată

- recepția strugurilor;
- spațiu de prelucrare primară;
- zonă de vinificare;
- spații de depozitare și maturare;
- cameră tehnică;
- spații auxiliare pentru personal și exploatare.

b) componenta de prezentare și vizitare

- sală de degustare;
- spații de prezentare a vinurilor;
- mic magazin de desfacere;
- zonă de evenimente restrânse;
- terasă exterioară;
- posibil traseu de vizitare conectat cu hotelul și spa-ul.

Această diferențiere este importantă deoarece partea de producție trebuie organizată separat de fluxurile publice. Circulațiile pentru aprovizionare, acces tehnic și evacuare trebuie tratate distinct de accesul oaspeților, astfel încât activitatea cramei să fie eficientă și să nu perturbe experiența turistică.

3.Spa

Construcția spa are rol complementar hotelului și contribuie la definirea ansamblului ca destinație de relaxare și wellness. În contextul propunerii, spa-ul trebuie gândit ca funcțiune de servicii cu adresabilitate atât pentru oaspeții hotelului, cât și, eventual, pentru public extern, în limita conceptului de exploatare stabilit ulterior.

Programul funcțional al clădirii spa poate include:

- recepție proprie sau zonă de acces controlat;
- vestiare și grupuri sanitare;
- cabinete de tratament și masaj;
- zone de relaxare;
- saune și băi de aburi;
- piscină interioară / bazin de relaxare;
- eventual zonă fitness;
- spații tehnice aferente;
- terase și zone exterioare de relaxare.

Din punct de vedere arhitectural, spa-ul va avea un caracter mai orizontal, mai calm, cu volume fragmentate, curți interioare, zone vitrate către peisaj și materiale calde. În raport cu terenul în pantă, spa-ul poate fi foarte bine integrat pe terase, evitând un impact masiv asupra reliefului.

3.6. Echiparea edilitara

Exista posibilitatea realizarii de bransamente la rețelele edilitare (apa, gaze, electrica).

3.7. Protectia mediului

Investitia 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.

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.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a VILLA VALLEVERDE SRL, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de institutii publice si servicii, cererea fiind 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 investitii noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de alte investitii noi in Comuna Valea Calugareasca.

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 investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor

DOTARI DE INTEREN PUBLIC

- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);

- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcarri in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;

- Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

- In privinta echiparii tehnico-edilitare, viitoarea investitie se va racorda la utilitatile existente, iar in ceea ce priveste extinderea retelelor, mai exact bransarea, acestea vor fi asigurate de investitor.

INTRODUCERE IN INTRAVILAN

Intocmit
Arh. **BOGDAN GEORGESCU**

