

MEMORIU DE PREZENTARE

STUDIU DE OPORTUNITATE -PLAN URBANISTIC ZONAL ATRIBUIRE SI/ STABILIRE INDICATORI URBANISTICI, UNITĂȚI INDUSTRIALE SI MICA PRODUCTIE” ÎN „ UTR 25-I-”

*ORAS VALENII DE MUNTE, județ Prahova,
STR PETRU RARES nr.11, C.F.-SI NC 29649*

- 2024 -

Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Lucrarea : 1. ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI , UNITĂȚI INDUSTRIALE SI MICĂ PRODUCȚIE-FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” ÎN UTR 25-I-

Beneficiar : **SC ERING EURO INVEST SRL**

Amplasamentul terenului care a generat documentația: a ORAS VALENII DE MUNTE, județ Prahova, STR PETRU RARES nr.11, Tarla 6, Parcela A 108/29, NC29649

Carte Funciară și Nr. cadastral NC-CF 2949 VALENII DE MUNTE

Teren : intravilan

Suprafața terenului care a generat documentația: 1.808,00mp
1.808,00mp intravilan

Proprietar teren: **SC ERING EURO INVEST SRL**

Suprafață studiu: 2.517,7mp –

din care 1.808,00mp proprietate particulară persoană juridică NC2749

479,7mp Domeniul public persoană juridică NC26503

230mp Domeniul public persoană juridică NC29661

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prin P.U.Z.-ul solicitat de catre SC ERING EURO INVEST SRL dorește atribuire de indicatori urbanistici pentru un teren cu suprafața de 1.808,00mp situat in utr 25 –I- pentru o suprafață studiata totală de 2.517,7mp, teren aflat în intravilanul oras Valenii de Munte, care prin PUG intocmit si avizat ,in anul 1998, nu sau atribuit indicatori urbanistici

Biroul Individual de Arhitectură

arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

1.3. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

Terenul care face obiectul documentației de urbanism este:

Suprafață studiu:	2517,7mp	
din care:	230,00mp	proprietate particulară persoană juridică NC 29661
	1808,0mp	proprietate particulară persoană juridică NC2749
	479,70 mp	proprietate particulară persoană juridică NC26503

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Sursele de documentare sunt :

- Plan Urbanistic General al ORASULUI VALENII DE MUNTE (P.U.G.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. (R.L.U.), aprobat cu H.C.L. nr.10/05.04.2000, prelungit valabilitate prin H.C.L..1998
- documentații de urbanism aprobate
- Ridicare topografică parcela studiată sc. 1: 500
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul care generează elaborarea Planului Urbanistic Zonal se află în intravilanul Orasului Valenii de Munte .

Prin P.U.G.-ul Orasului Valenii de Munte (P.U.G.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. (R.L.U.), aprobat cu H.C.L. 1998, prelungit valabilitate prin H.C.L. terenul care a inițiat documentația este în zonă de Unitati industriale si Industrie mica limitrof zonei de unități de locuinte.

In aceeași zonă în anul 2021 sa avizat PUZ pentru o zonă de Gospodarie Comunala, teoretic pentru același motiv inițiat o documentație de urbanism respectiv P.U.Z. „Amplasare cimitir”

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela de teren supusă studiului se află în zona vestică a satului Ceptura de Jos având acces la drum local aflat în domeniul public al comunei.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Biroul Individual de Arhitectură

arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

Amplasamentul cercetat este situat în intravilanul Orasului Valenii de Munte - pe strada Peru Rares nr.11, Tarla 6, Parcela A 108/29 NC 29649.

Terenul reprezinta o zona relativ plana, cu declivitati de mica amploare, fara probleme de stabilitate (neafectata de fenomene fizico-geologice active).

Valenii de Munte este situată pe zona de contact dintre Câmpia Română și dealurile subcarpatice prahovene.

Din punct de vedere geologic, în subteranul zonei se găsesc formațiuni cuaternare (Pleistocen superior – Holocen inferior), reprezentate prin depozite deluvial-proluviale fine (pământuri argiloase și loessoide), precum și formațiuni Levantin – Pleistocen inferior, reprezentate prin argile, nisipuri și pietrișuri.

2.4. CIRCULATIA

Accesul la terenul supus studiului se face din drum local - drum asfaltat, arteră de circulație care face legătura cu DN1A

Terenul, în totalitatea sa, dispune de 1 acces:

- din str Pertu Rares:
 - o 1 acces principal camioane mari, precum și unul secundar pentru autovehicule

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona ce urmează a fi reglementată prin prezentul studiu este liberă, neamenajată și este utilizată în scopuri agricole.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. Studiu topografic:

Documentație cadastrală pentru înscrierea în Cartea Funciară întocmită și vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Ridicare topografică întocmită conform Legii nr.50/1991, sc 1:500, vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Vecinătățile parcelelor care au generat studiul:

- | | |
|--------------------|--------------------------------|
| ✓ La NORD : | <i>proprietăți particulare</i> |
| ✓ La SUD : | <i>proprietăți particulare</i> |
| ✓ La EST : | <i>proprietăți particulare</i> |
| ✓ La VEST : | <i>proprietăți particulare</i> |

3.1.2. Studiu geotehnic:

Terenul examinat nu prezintă, din punct de vedere geotehnic, restricții în vederea construibilității.

Biroul Individual de Arhitectură

arh. Constantin Drăghici

Blejoii, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G., parcela studiată este situată în intravilan, în **Zonă unitati industriale si mica industrie** U.T.R.25 I, P.O.T.max = 00,00% și C.U.T. de 0,0

Se propune ca indicatori urbanistici P.O.T. = 30,00% și C.U.T. de 0,31

Întocmit,

arh. Constantin DRĂGHICI