



# MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (ZONA ST. = 3.368 mp)</b>
• Amplasament	<b>Com. TATARU, Sat PODGORIA, TARLA 6, PARCELA A.456/1, Nr. cadastral 20222</b>
• Beneficiar	<b>COMUNA TATARU</b>
• Proiectant:	<b>S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L. Arh. BOGDAN GEORGESCU</b>

## **1.2. Obiectul documentatiei**

Prezenta documentatie **PLAN URBANISTIC ZONAL** – este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **COMUNA TATARU, dorindu-se schimbarea destinatiei terenului din zona de locuinte in zona institutii si servicii.**

Terenul are o suprafata de 2.349 mp, avand categoria de folosinta arabil si este situat in COMUNA TATARU, in intravilanul zonei Sat PODGORIA, tarlăua 6, parcela A456/1, NR. CAD. 20222, JUD. PRAHOVA – conform PUG comuna Tataru.

Accesul se va realiza din Drumul Judetean 102R, care face legatura cu restul comunelor din jur.

## **1.3. Surse documentare**

- Planul Urbanistic General al comunei Tataru;
- Acte de proprietate.
- 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 care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. 20222, in suprafata de 2.349 mp**, ce apartine PAROHIEI SAT PODGORIA, in conformitate cu Titlul de proprietate autentificat cu numarul 211895 din 12.08.2015, emis de Comisia Judeteana Prahova si cu extrasul de carte funciara anexat, teren situat in intravilanul Comunei Tataru, Sat Podgoria.
- **DJ102R – S = 1.019 mp**, ce apartine domeniului public al Consiliului Judetean Prahova.

**Zona studiata = 3.368 mp.**

**Zona reglementata = 2.349 mp.**

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul studiat se afla in intravilanul Comunei Tataru

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Teren liber – Parcela V.459/6, A459/76
- Sud: Drum Judetean 102R
- Est: Parcela V456/2
- Vest: Nr. Cadastral 20257

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

**Date geomorfologice / litologice:**

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Tataru se suprapune unei unitati de campie si deal. Zona cercetata este reprezentata de o unitate de relief cu aspect de campie piemontana se incadreaza in marea unitate geomorfologica a Campiei Romane,

subdiviziunea Campiei de Nord a Bucurestiului. Zona este reprezentata de diverse roci sedimentare detritice, de mai multe tipuri, dar si de argile ce se regasesc din loc in loc.

Terenul se afla in cadrul natural favorabil pentru constructii, este relativ plan si stabil. Este teren liber de constructii si a fost mereu arabil.

#### **Date climatice:**

Clima regiunii este temperat-continentala, iar precipitatiile au o valoare medie de 500 mm, fiind o valoare inregistrata de-a lungul mai multor ani.

#### **2.4. Circulația**

Accesul catre terenul reglementat se realizeaza din Drumul Judetean 102R, care face legatura cu restul comunelor din jur.

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

Terenul de la adresa mai sus menționata și pentru care se solicită aprobare pentru schimbarea destinației din zona de locuinte in zona institutii si servicii, este în prezent liber, neconstruit, având categoria de folosință arabil.

#### **2.6.Echiparea edilitară**

Terenul, ce face parte din UAT Tataru - satul Podgoria se afla in altor constructii existente, dispunand astfel de toate utilitatiile zonei respectice, electricitate, apa, gaze, etc.

#### **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 favorabil solicitarii beneficiarului, deoarece zona studiata este favorabila dezvoltarii insitutiilor si serviciilor.

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

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Terenul propus pentru schimbarea destinației din zona de locuinte in zona institutii si servicii are o suprafață de 2.349 mp este situat în intravilan, având acces Drumul judetean 102R.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ**

Din punct de vedere al incadrării amplasamentului in Planul Urbanistic General, terenul este situat in intravilanul Comunei Tataru, avand categoria de folosinta arabil.

Terenul se incadreaza in UTR 1

L=Zona locuinte si functiuni complementare

POT = 25%

CUT = 0.5

Rhmax = P+2

### **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**

Accesul în incintă se va face din DRUMUL JUDETEAN 102R asfaltat, totodata se va intocmi un studiu de circulatie, care va solutiona accesul, cat si eventualele blocaje sau aglomerari ce vor aparea.

In conformitate cu PUG-ul comunei drumul Judetean are prospectul de mai jos 1-1:

- 3,5m x 2 – parte carosabila
- 1m x 2 – acostament
- 1,5m x 2 – sant
- 1m x 2 – spatiu verde
- 1,5m x 2 - trotuar

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

Prin PUZ se propune schimbarea destinatiei din zona de locuinte in zona institutii si servicii in suprafata de 2.349 mp. In conformitate cu planșa de reglementari a Planului Urbanistic General, prezentul amplasament nu este reglementat.

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume: **UTR 1a**

Terenul va avea functiunea:

#### **IS – ZONA INSITUTII SI SERVICII**

**POT = 35%**

**CUT = 1,05**

**Rh max. = S/D+P+2E**

**H max. = 15m, cu accente 25m (varful turlei)**

Retragerea fata de vecinatati - laterale va fi de minim 3m pe toate laturile, respective, conform planșei de reglementari urbanistice.

#### **Ccr – ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE IN INTRAVILAN**

**POT = -**

**CUT = -**

**In zona studiată pentru care s-a intocmit documentatia se propune construirea unei biserici, a unei case parohiale, a unui foisor si a unei constructii ce va gazdui paraclisul si trapeza.**

### **3.6. Asigurarea utilitatilor**

Pentru o realizare a investitiei cat mai eficienta vor fi asigurate toate utilitatile necesare:

Alimentare cu apă, canal – se va studia dupa obtinerea avizului.

Gunoii menajer va fi colectat si evacuat cu o societate agrementata la o rampa de gunoi amenajata.

Energie electrică – se va studia după obținerea avizului.

Telefonie: se va studia după obținerea avizului.

### **3.7. Impactul asupra factorilor de mediu**

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoierului 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 prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

Problemele de protecția mediului sunt analizate în concordanță cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criterii selecție în stabilirea necesității evaluării asupra mediului, cap. 1, 2, 3 și 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 publică**

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

În prezent, imobilele sunt proprietatea particulară în cea mai mare parte a PAROHIEI SAT PODGORIA, iar obiectivul propus este oportun.

Realizarea investiției propuse va avea câteva consecințe benefice, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social;

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi.
- apariția de noi locuri de muncă, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Comuna Barcanesti.

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are în vedere ca obiectivul ce urmează a fi construit să se integreze cu clădirile existente în zona din proximitatea acestuia și de asemenea una dintre prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementărilor stabilite în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

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

Investitorii vor suporta următoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale, costurile racordurilor auto la strada nou propusa.

## NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecărei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM e vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legatura cu rețeaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii);
- pentru toate categoriile de constructii se vor asigura parcare in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecărei constructii;

## GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata si concentrarea activitatilor intr-un areal restrans, se estimeaza un volum redus de trafic generat de zona reglementata catre intravilanul municipiului Ploiesti. Reteaua locala de strazi din interiorul municipiului va fi afectata minimal de propunerile prezentei documentatii de urbanism.

Parcajele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

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.

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**
- Rezolvarea circulatiei carosabile ;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

Intocmit  
Arh. **BOGDAN GEORGESCU**

