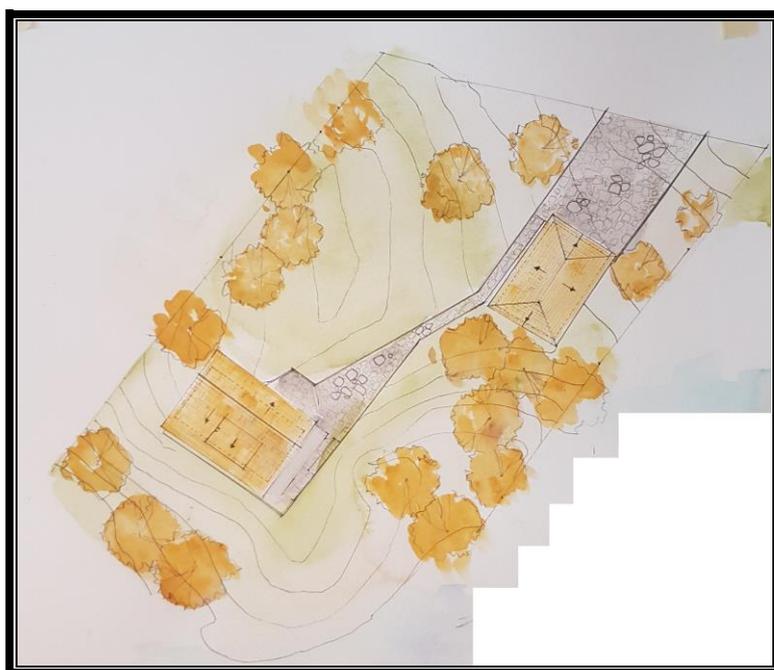


PLAN URBANISTIC ZONAL

„EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE, COMUNA BERTEA”

nr. 48A, NC 20789, sat Lutu Rosu, comuna Bertea, judetul Prahova



Beneficiar: VLADESCU DORIN

Proiectant: S.C. HUNANEST S.R.L.

BORDEROU

Proiect numarul: **21/2022**

PLAN URBANISTIC ZONAL

„EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE, COMUNA BERTEA”

nr. 48A, NC 20789, sat Lutu Rosu, comuna Berteza, judetul Prahova

A. Piese scrise

- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament Local de Urbanism

B. Piese desenate

- 1. Incadrare in zona [1:5000]
- 1.1. Documentar fotografic [1:1000]
- 2. Situatia existenta [sc.1:1000]
- 3. Reglementari urbanistice - zonificare [sc.1:1000]
- 4. Reglementari – echipare edilitara [sc.1:1000]
- 5. Proprietatea asupra terenurilor [sc.1:1000]
- 6.1. Propunere orientativa - planuri [sc.1:1000]
- 6.2. Propunere orientativa - perspective [sc.1:1000]
- 7. Unitati Teritoriale de Referinta [sc.1:1000]

C. Acte anexate

- Acte identificare beneficiar
- Contract Vanzare – Cumparare
- Extras de carte funciara
- Planuri cadastrale

Memoriu tehnic de prezentare
PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE, COMUNA BERTEA”
nr. 48A, NC 20789, sat Lutu Rosu, comuna Berteza, judetul Prahova

CUPRINS

1.	INTRODUCERE	3
1.1.	<i>Date de recunoastere a documentatiei</i>	3
1.2.	<i>Obiectul lucrarii</i>	4
1.3.	<i>Surse de documentare</i>	4
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	6
2.1.	<i>Date de identificare ale terenului; amplasarea in zona si teritoriu</i>	6
2.1.1.	<i>Elemente de identificare</i>	6
2.1.2.	<i>Pozitia fata de intravilanul localitatii</i>	6
2.1.3.	<i>Devenirea (evolutia) zonei in cadrul localitatii</i>	6
2.1.4.	<i>Limite, vecinatati, suprafete</i>	7
2.2.	<i>Accesibilitate. Circulatia rutiera</i>	9
2.3.	<i>Analiza ocuparii terenurilor</i>	9
2.4.	<i>Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)</i>	10
2.4.1.	<i>Ridicare topografica</i>	10
2.4.2.	<i>Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, consideratii seismice)</i>	10
2.5.	<i>Situatia juridica a terenurilor</i>	12
2.6.	<i>Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic</i>	12
2.7.	<i>Echiparea edilitara</i>	12
2.8.	<i>Probleme de mediu</i>	12
2.9.	<i>Optiuni ale proprietarilor si administratorilor</i>	13
2.10.	<i>Obiective ale studiului</i>	13
3.	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	13
3.1.	<i>Analiza urbanistica</i>	13
3.2.	<i>Disfunctionalitati-Prioritati</i>	14
3.3.	<i>Concluzii ale analizei urbanistice</i>	15
4.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	15
4.1.	<i>Propuneri de dezvoltare a circulatiei</i>	15
4.2.	<i>Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici</i>	15
4.3.	<i>Reglementari urbanistice - retrageri</i>	16
4.4.	<i>Echipare edilitara</i>	16
4.5.	<i>Tipuri de proprietate</i>	17
4.6.	<i>Obiective de utilitate publica</i>	17
4.7.	<i>Circulatia terenurilor</i>	17
4.8.	<i>Indicatori conform propunerii orientative</i>	17
5.	CONCLUZII SI MASURI	18
5.1.	<i>Oportunitatea investitiei coroborata cu amplasamentul</i>	18
5.2.	<i>Aprecieri ale elaboratorului</i>	18

1. INTRODUCERE

Documentatia prezenta a fost in tocmita in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General al comunei Berteza aprobat cu H.C.L. Berteza nr. 6/26.02.2021, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii, precum si a Legii nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare. Conform cerintelor beneficiarului, prezenta documentatie urbanistica este intocmita pentru a reglementa urbanistic imobilul cu scopul realizarii pe acesta a unei case de vacanta, locuire sezoniera, cu anexele gospodaresti aferente, precum si extinderea intravilanului existent al comunei.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii:*

- **P.U.Z. „EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE, COMUNA BERTEA”.**

- *Amplasament:*

- Comuna Berteza, judetul Prahova.
- Nr. 48A, T59 si T38, L356.
- Numarul cadastral 20789.
- Carte Funciara 20789 U.A.T. Buftea, judetul Prahova.

- *Beneficiar/Proprietar:*

- **VLADESCU DORIN**
- Adresa: str. Gheorghe Petrascu, nr. 10, bl. B7, sc. D, et. 5, ap. 142, Sectorul 3, Bucuresti.
- C.I. seria RZ, nr. 018998.

- *Proiectant de specialitate - Urbanism:*

- **S.C. HUNANEST S.R.L.;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 3, str. Dristorului, nr. 98, bl. 11, sc. C, parter, ap. 89;
- Date de contact: tel.: 0724571631; e-mail: hunanest@gmail.com;
- C.U.I. 43568579, J40/598/2021;
- Urb. Vladescu Dorin – membru R.U.R. si O.A.R.

- *Data elaborarii:*

- Martie 2023.

- *Proiect:*

- Proiect nr. 21/2022.

1.2. Obiectul lucrării

Conform cerintelor beneficiarului, prezenta documentatie urbanistica este intocmita pentru a construi o casa de vacanta, locuire sezoniera, cu anexele gospodaresti aferente, pe imobilul identificat cu numarul cadastral 20789, situat in comuna Bertea. Astfel, pentru realizarea obiectivului dorit, beneficiarul solicita prin prezenta documentatie urbanistica „extinderea intravilanului pentru zona de locuinte”.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Reglementarea urbanistica a terenului analizat;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale pentru terenul analizat conform cu cerintele functiunii propuse;
- Oferirea unui cadru de reglementare a fluxului tehnologic specific investitiei;
- Implementarea unui sistem infrastructural specific dezvoltarii preconizate.

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior si/sau concomitent cu prezentul proiect:

- Plan Urbanistic General al comunei Bertea cu H.C.L. Bertea nr. 06/26.02.2021, intocmit de S.C. PROTELCO S.A., Campina;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Bertea;
- Studii conexe asupra naturii terenului:
 - Ridicare topografica executata de ing. Soare C. Constantin Octavian, Certificat Seria RO-PH-F nr. 0127, noiembrie 2022;
 - Studiu geotehnic pentru intocmire P.U.Z., intocmit de Dr. ing. Chipiesiu Florinel, cu verificare de calitate la cerinta Af de catre ing. Mihai Chiroiu, nr. MLPAT 04774, S.C. ZAMOLXIS IMPEX S.R.L., februarie 2023;
 - Studiu pedologic, bonitatea terenurilor agricole, incadrarea terenurilor in clase de calitate pe baza normelor de bonitate, intocmit de expert pedolog Tudor Bucur, Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Prahova, ianuarie 2023.

Legislatia ce a stat la baza elaborarii prezentei documentatii de urbanism reprezinta forme actualizate si republicate ale urmatoarelor acte normative:

- **LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Hotararea nr.525 din 27 iunie 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- **Ordinul MLPAT Nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996** “Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000** “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- **Ordinul nr.119** din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;



- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Ordonanta 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulatia juridica a terenurilor;
- Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007 privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice”;
- Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Date de identificare ale terenului; amplasarea in zona si teritoriu

Terenul ce a generat prezenta documentatie, este localizat partial in extravilan si partial in intravilanul comunei Berteza, Trupul 16, UTR-ul 20.

Terenul analizat este intabulat in Cartea Funciara nr. 20789 a comunei Berteza, judetul Prahova, are numarul cadastral 20789 si o suprafata masurata de 4886mp.

In prezent, pe teren nu sunt edificate constructii.

Terenul este adiacent, pe latura nordica, cu drumul judetean DJ 101T, drum public din care se realizeaza atat accesul pietonal, cat si cel auto.

2.1.1. Elemente de identificare

Amplasamentul reglementat este incadrat, prin P.U.G.-ul comunei Berteza, partial in zona de locuinte in intravilan ($S_{ZONA\ DE\ LOCUINTE}=213mp$) si partial in teren agricol in extravilan ($S_{TEREN\ AGRICOL}=4673mp$), respectiv categoria de folosinta livada. In zona studiata este introdusa si portiunea din drumul judetean DJ 101T din dreptul terenului reglementat ($S_{CAI\ DE\ COMUNICATIE\ RUTIERA}=284mp$).

Imobilul nu este cuprins in Lista Monumentelor Istorice actualizata in anul 2015 si nu se afla la mai putin de 100m fata de imobile inscrise in lista.

Situatia existenta a terenului reglementat se prezinta astfel:

<i>Numar cadastral</i>	20789
<i>Numar carte funciara</i>	20789
<i>Date de identificare (numar postal)</i>	Drumul judetean DJ101T, nr. 48A
<i>Proprietar</i>	Vladescu Dorin
<i>Suprafata masurata teren reglementat</i>	4886mp
<i>Suprafata din acte teren reglementat</i>	5000mp
<i>Regim tehnic</i>	Intravilan / extravilan
<i>Categorie de folosinta</i>	livada
<i>Amplasarea in cadrul localitatii</i>	Terenul se afla adiacent Trupului 16, UTR-ului 20.
<i>Zona functionala a terenului</i>	Zona de locuinte / teren agricol
<i>Subzona functionala a terenului</i>	L - Zona locuinte / teren agricol - livada
<i>Accesibilitate din drumuri publice</i>	Drumul judetean DJ101T
<i>Vecinatati Nord</i>	Drumul judetean DJ101T
<i>Vecinatati Est</i>	Proprietate privata a lui Sima Ion
<i>Vecinatati Vest</i>	Proprietate privata a lui Manescu Vasile
<i>Vecinatati Sud</i>	Proprietate privata a lui Belciug Vasile

2.1.2. Pozitia fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat se afla in adiacent Trupului 16, UTR-ul 20, respectiv, a satului Lutu Rosu.

2.1.3. Devenirea (evolutia) zonei in cadrul localitatii

Terenul analizat se gaseste in plina zona agricola, fiind folosit pana in prezent, in exclusivitate conform folosintei sale, respectiv, de livada.

2.1.4. Limite, vecinatati, suprafete

Terenul ce a generat necesitatea realizarii prezentei documentatii urbanistice a fost delimitat cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare realizat de ing. Soare C. Constantin Octavian autorizatie seria RO-PH-F nr. 0127:

INVENTAR COORDONATE			
Sistem de proiectie: STEREO 1970			
Conturul proprietatii Nr. Cad. 20789			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Z [m]
	X [m]	Y [m]	
1	417192.988	564212.541	4.858
2	417191.801	564217.252	2.632
3	417190.501	564219.540	1.945
4	417190.161	564221.455	5.768
5	417189.151	564227.134	5.478
6	417188.552	564232.579	9.417
7	417187.179	564241.895	1.113
45	417186.985	564242.991	7.300
8	417185.710	564250.179	12.232
9	417175.695	564243.156	13.992
10	417164.342	564234.977	13.734
43	417153.034	564227.182	2.708
11	417150.804	564225.645	8.240
12	417143.622	564221.605	9.636
13	417135.511	564216.403	19.591
14	417118.972	564205.902	6.716
15	417113.502	564202.005	10.324
16	417104.794	564196.459	11.191
17	417095.434	564190.324	12.086
18	417085.357	564183.651	11.882
19	417075.268	564177.374	7.842
20	417078.259	564170.125	12.773
21	417083.385	564158.426	9.581
22	417086.841	564149.490	2.586
23	417088.050	564147.204	7.330
24	417091.034	564140.509	13.671
25	417102.920	564147.263	8.691
26	417110.248	564151.935	14.504
27	417122.428	564159.810	4.909
28	417126.272	564162.863	7.652
29	417132.725	564166.975	7.959
30	417139.184	564171.625	12.305
31	417148.712	564179.411	13.277
32	417159.477	564187.183	7.486
33	417165.566	564191.537	9.964

34	417173.489	564197.579	10.385
35	417181.753	564203.869	4.796
S(NC20789)=4886mp			

Terenul are forma aproximativ dreptunghiulara, orientat cu latura lunga Nord-Est – Sud-Vest.

Zona de studiu, in suprafata totala de 5170mp, a fost delimitata cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare:

INVENTAR COORDONATE			
Sistem de proiectie: STEREO 1970			
CONTURUL ZONEI DE STUDIU			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
1	417192.988	564212.541	6.122
38	417198.648	564214.875	9.909
39	417197.135	564224.668	14.327
40	417195.268	564238.873	8.536
41	417193.518	564247.228	7.483
42	417191.985	564254.552	7.648
8	417185.710	564250.179	12.232
9	417175.695	564243.156	13.992
10	417164.342	564234.977	16.443
11	417150.804	564225.645	8.240
12	417143.622	564221.605	9.636
13	417135.511	564216.403	19.591
14	417118.972	564205.902	6.716
15	417113.502	564202.005	10.324
16	417104.794	564196.459	11.191
17	417095.434	564190.324	12.086
18	417085.357	564183.651	11.882
19	417075.268	564177.374	7.842
20	417078.259	564170.125	12.773
21	417083.385	564158.426	9.581
22	417086.841	564149.490	2.586
23	417088.050	564147.204	7.330
24	417091.034	564140.509	13.671
25	417102.920	564147.263	8.691
26	417110.248	564151.935	14.504
27	417122.428	564159.810	4.909
28	417126.272	564162.863	7.652
29	417132.725	564166.975	7.959
30	417139.184	564171.625	12.305
31	417148.712	564179.411	13.277

32	417159.477	564187.183	7.486
33	417165.566	564191.537	9.964
34	417173.489	564197.579	10.385
35	417181.753	564203.869	4.796
36	417185.597	564206.737	2.765
37	417187.754	564208.467	6.633
S=5170mp			

2.2. Accesibilitate. Circulatia rutiera

Terenul are acces direct pe latura nordica la drumul judetean DJ 101T, care face legatura dintre centrul comunei Berteza si comuna Valea Doftanei.

2.3. Analiza ocuparii terenurilor

In prezent, terenul este liber de constructii.

Conform plansei „Reglementari urbanistice – Zonificare”, aferenta P.U.G.-ului comunei Berteza, terenul este incadrat partial in zona de locuinte in intravilan ($S_{ZONA\ DE\ LOCUINTE}=213mp$) si partial in teren agricol in extravilan ($S_{TEREN\ AGRICOL}=4673mp$), respectiv categoria de folosinta livada.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului comunei Berteza zona de locuinte este caracterizata prin urmatoorii indicatori urbanistici existenti:

P.O.T. maxim – 30%

C.U.T. maxim – 0,80

Regim maxim de inaltime – **P+1E+M** ($H_{cornisa\ max.} = 8m$, $H_{coama\ max.} = 11m$)

Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Utilizarile permise pentru zona de locuinte sunt:

- locuinte;
- locuire sezoniera, case de vacanta;
- se admit anexe gospodaresti cu regim de inaltime P: bucatarii de vara, foisoare, patule, magazii, garaje, sere si solarii de mici dimensiuni, piscine si altele asemenea;
- accese carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi amenajate, retele tehnico-edilitare, imprejmui.

Utilizarile permise pentru terenurile agricole din extravilan sunt:

- anexele gospodaresti de mici dimensiuni ale exploatatiilor agricole cu suprafata maxime de 100 mp: constructii situate in zone izolate in extravilan si indepartate de localitatea de resedinta a lucradorilor agricoli, menite sa adaposteasca masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum si spatii pentru cazare temporara pe timpul campaniilor agricole; In aceasta categorie nu pot fi incluse constructiile de locuinte, garaje sau alte amenajari cu caracter permanent;
- constructii cu destinatie militara;
- retele magistrale tehnico-edilitare;
- retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, turnuri de telecomunicatii pentru telefonie mobila;
- amenajari pentru imbunatatiri funciare;

- lucrarile de gospodarire a apelor si realizarea de surse de apa;
- cai de comunicatie.

2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)

2.4.1. Ridicare topografica

Terenul are o inclinatie de la nord la sud, de la cota maxima de +685m pana la cota minima de +667, pe o distanta aproximativa de 125m.

Terenul nu este afectat de fenomene de eroziune, ravenare sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat¹.

2.4.2. Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, consideratii seismice)

§ Date seismice

Conform normativului P 100-1/2013 valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare este $a_g=0,35g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani si 20% probabilitate de depasire.

Valoarea perioadei de control (colt) T_c a spectrului de raspuns este 1,6s, conform STAS 11100/1-93, din punctul de vedere al macrozonarii seismice, zona se incadreaza in gradul 9₂ pe scara MSK corespunzatoare unei perioade de revenire de 100 ani.

§ Date climatice

Zona se caracterizeaza printr-o clima temperat continentala, pusa in evidenta prin urmatoarele valori ale principalelor elemente meteorologice.

- temperaturi:
 - temperaturi medii inregistrate vara sunt cuprinse intre 19,5 – 21,7°C;
 - temperaturi medii inregistrate iarna sunt cuprinse intre -0,3 – 0°C;
 - temperaturi maxime inregistrate vara sunt cuprinse intre 21,7 – 24,5°C;
- precipitatii:
 - in semestrul cald se constata cea mai mare cantitate de precipitatii, respectiv peste 850mm;
 - in semestrul rece cantitatile de precipitatii cresc odata cu altitudinea, iar cele mai mari cantitati medii de precipitatii sunt cuprinse intre 171,3 – 222,7mm;
 - maximul pluviometric inregistrat in luna iunie variaza intre 92,0mm si 79,5mm;
 - minimul pluviometric se inregistreaza in luna februarie 23,6mm.
 - durata medie a stratului de zapada din timpul unui an variaza intre 134 si 96 zile.
- incarcari date de vant si zapada:
 - conform STAS 10101/20-1990, zona A de actiune a vantului cu $q_v=0,40KN/mp$;
 - conform STAS 10101/21-1992, zona B de incarcare cu zapada cu $q_z=1,20KN/mp$;
 - conform STAS 6472/2-1983, zona II climaterica de calcul cu $t_i=-15$ °C, $t_v=+25$ °C
- alte caracteristici climatice ale zonei:
 - radiatia solara directa este cifrata la 70-75kcal/cmp anual;

¹ Referat privind verificarea de calitate la cerinta Af, intocmit de ing. Mihai Chiroiu, nr. MLPAT 04774, pentru Studiul geotehnic pentru intocmire P.U.Z., intocmit de Dr. ing. Chipiesiu Florinel, cu verificare, S.C. ZAMOLXIS IMPEX S.R.L., februarie 2023

- radiatia solara efectiva 40-42 kcal/cmp/an.

• Adancimea de inghet. Clima este de tip continental moderat si, conform STAS 6054/1977, adancimea de inghet pentru judetul Prahova este de 0,9m.

§ Clasa de importanta a constructiei

Investitiile au categoria de importanta <<D>> (reduza) conform HG 766/97 si clasa IV de importanta conform P100/2013.

§ Stabilitatea terenului

La data efectuării studiului geotehnic (21.01.2023) s-a constatat ca terenul cercetat este stabil, nu prezinta la suprafata niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.

§ Date geologice generale

Comuna Berteza este situata in zona dealurilor pericarpaticice cu inaltimi medii si pante in general stabile. Se caracterizeaza prin dealuri fragmentate de vai adanci. Versantii au in general pantele cuprinse intre 15-25%. Constitutia de roci friabile putin rezistente la eroziune in zona deluroasa ofera conditii favorabile dezvoltarii proceselor de panta.

§ Cadrul geomorfologic, hidrografic si hidrogeologic

• Caracterizare geomorfologica.

Comuna este marginita in partea de nord de Muntii Grohotis, cu varful Sf. Ilie (1588m), din care se desprinde spre sud-est culmea mai joasa a Nebunului, iar spre sud-vest culmea Radila, culmea Trifoiu-Serban Voda si culmea Clabucet-Paltinet. La sud de nodul orografic Sf. Ilie inaltimile scad treptat la 1488m in punctul Radila Mare, 1318m in varful Paltinet si 1373m in Muntele Trifoiu. La contactul cu Subcarpatii inaltimile coboara la 900-1000m in culmea Scarisoara numita si culmea Bertii si varful Maciuca (902m). In subteranul zonei sunt prezente nisipuri, pitrisuri, bolovanisuri aluvionare, acestea constituind in zona depozite supreficiale de varsta cuaternara. Fundamentul zonei este constituit din depozite paleogene si neogene, reprezentate prin gresii, argile si marne, gipsuri, conglomerate. Structura geologica a fundamentului este complicata de o serie de cute sinclinale si anticlinale. Zonele construite sunt terasele principalelor cursuri de apa si pantele line ale versantilor. Terasele au forme tabulare si stabile, in lungul raului Berteza in special, pe care s-a dezvoltat satele componente (Berteza si Lutul Rosu). In subteranul acestora sunt prezente depozite aluvionare grosiere reprezentate prin pietrisuri si nisipuri depuse peste roca de baza. Local terasele si majoritar luncile sunt inundabile. Zonele de versanti, in special pantele line de la baza acestora, sunt valurite si in mare parte stabile.

• Caracterizare hidrografica.

Perimetrul cercetat apartine bazinului hidrografic al Ialomitei, fiind drenat de raul Slanic, tributar al raului Teleajen. Apele de suprafata cu regim temporar sunt constituite din cursurile de apa ce se formeaza de pe versanti in timpul si dupa precipitatiile atmosferice mai abundente, precum si din aparitia si alimentarea izvoarelor legate de aceleasi fenomene atmosferice. Comuna este strabatuta de paraul Berteza care in lungul principalei vai care in lungul principalei vai produce inundatii, in special la debite catastrofale, de multe ori asociate de eroziuni ce afecteaza perimetrul construit.

• Consideratii hidrogeologice.

Morfologia vailor reflecta variatiile mari de debite pe care le au aceste cursuri de apa, iar variatiile de debite ale cursurilor amintite mai sus se datoresc viiturilor generate de scurgerile de pe versanti a apelor meteorice. Izvoarele cu regim emanent sunt numeroase la baza versantului in apropierea raului Berteza. In terasa inferioara a raului Berteza se acumuleaza un orizont acvifer freatic la nivelul depozitelor de pietris cu nisip.

§ Date geotehnice

Din punct de vedere geotehnic s-a constatat ca terenul luat in studiu este un teren bun de fundare.

§ Conditii referitoare la vecinatatile lucrarii.

In vecinatatea terenului luat in studiu sunt constructii, locuinte, nefiind identificate alunecari de teren active.

§ Incadrarea obiectivului in “Zone de risc”

- Cutremurele de pamant: zona analizata, din punct de vedere al cutremurelor de pamant, intensitatea seismica este IX (exprimata in grade MSK), cu o perioada de revenire de cca. 50ani;
- Inundatii: risc inundatii la cursuri de apa si la torenti – risc inexistent;
- Alunecari de teren: aria studiata se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor de teren (Legea 575/2001). Conform zonarii hartilor de risc la alunecari de teren, terenul se incadreaza in zona cu risc mediu/mare de alunecari de teren².

2.5. Situatia juridica a terenurilor

Din punct de vedere al proprietatii, terenurile din zona studiata se impart astfel:

- Drumul judetean DJ 101T se afla in domeniul public al judetului Prahova;
- teren in proprietatea particulara a lui Vladescu Dorin, conform contractului de vanzare-cumparare nr. 2081/11.10.2022, rectificat in baza incheierii nr. 83 din 24.10.2022 si a extrasului de carte funciara nr. 20789 Berteza;
- proprietati particulare, detinute de persoane fizice, reprezentate terenurile din imediata vecinatate.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In prezent zona prezinta un caracter omogen, din punct de vedere al functiunii si al aspectului urbanistic general.

Constructiile existente in zona se incadreaza ca si destinatie zonei functionale reglementate prin P.U.G.-ul localitatii de locuinte.

2.7. Echiparea edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare, in zona se regasesc urmatoarele dotari tehnico-edilitare:

- linie electrica joasa tensiune;
- retea de telecomunicatii (telefonie mobila, internet).

2.8. Probleme de mediu

In conformitate cu studiile de fundamentare ale Planului Urbanistic General al comunei Berteza, in zona nu exista situri arheologice, monumente de arhitectura sau cladiri valoroase din

² Studiu geotehnic pentru intocmire P.U.Z., intocmit de Dr. ing. Chipiesiu Florinel, cu verificare de calitate la cerinta Af de catre ing. Mihai Chiroiu, nr. MLPAT 04774, S.C. ZAMOLXIS IMPEX S.R.L., februarie 2023

punct de vedere stilistic arhitectural ce necesita protectie cu repercusiuni directe asupra terenului analizat.

In zona analizata nu exista nici conditiile necesare si nici zone predispuse riscurilor naturale.

2.8.1 Aer

Nu exista factori majori poluanti.

Drumul judetean DJ 101T, ce se gaseste adiacent terenului studiat, nu prezinta trafic greu deoarece nu este asfaltat.

2.8.2 Apa

Nu exista deversari care sa polueze apa de suprafata.

2.8.3 Sol

In prezent pe terenul reglementat nu se desfasoara activitati poluante, poluarea solului fiind infima si la nivel superficial.

2.8.4. Protectia siturilor arheologice si a monumentelor de arhitectura

Nu este cazul.

Conform P.U.G-ului comunei Berteza, terenul analizat nu se afla sub incidenta unei zone de protectie fata de obiective cu valoare de patrimoniu.

2.8.5. Protectia zonelor naturale.

Terenul nu se afla in interiorul zonelor naturale protejate.

2.9. Optiuni ale proprietarilor si administratorilor

Investitia preconizata prin prezentul studiu presupune construirea unei case de vacanta, locuire sezoniera, cu anexele gospodaresti aferente.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara extinderea intravilanului existent al comunei.

2.10. Obiective ale studiului

Fata de aceasta optiune a investitorilor este necesara:

- Stabilirea compatibilitatii reglementarilor urbanistice in teren;
- Realizarea accesibilitatii la terenul analizat;
- Asigurarea echiparii tehnico- edilitare necesare;
- Asigurarea de reglementari/masuri care sa inlature orice poluare posibila a zonelor invecinate, cauzata de noua utilizare a terenului analizat.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Analiza urbanistica

In prezent, terenul este liber de constructii.

Zona prezinta un caracter omogen, din punct de vedere al functiunii si al aspectului urbanistic general.

Constructiile existente in zona se incadreaza ca si destinatie zonei functionale reglementate prin P.U.G.-ul localitatii de locuinte.

Se observa tendinta dezvoltarii functionale si in zonele adiacente din extravilan.

Terenul analizat are posibilitatea racordarii la retea de energie electrica de joasa tensiune si retea de telecomunicatii mobila.

3.2. Disfunctionalitati-Prioritati

Pornind de la solicitarile beneficiarului, in urma analizei in detaliu facuta in cadrul prezentului studiu, raportat la realizarea investitiei „extindere intravilan pentru zona de locuinte”, au rezultat o serie de observatii vis-a-vis de prevederile prezentate mai sus, observatii inerente in cazul aprofundarii studiului prin PUZ.

Sintetic in tabelul de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme aceste disfunctionalitati, precum si prioritatile de interventie, astfel:

DOMENII	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
A. URBANISM	
A1. Zonificarea functionala stabilita prin P.U.G.-ul comunei Bertea nu este in totalitate compatibila cu solicitarea investitorului in zona studiata.	A1. Stabilirea de reglementari urbanistice in scopul realizarii investitiei preconizate, care sa defineasca caracterul zonei.
B. CIRCULATIE	
B1. Lipsa accesului organizat in terenul studiat.	B1. Asigurarea unui acces organizat, prin reglementarea acceselor din drumurile publice existente in zona.
B2. Absenta locurilor de parcare amenajate.	B2. Asigurarea necesarului de locuri de parcare in conformitate cu zona functionala propusa si a legislatiei in vigoare.
C. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	
C1. Utilizarea neeficienta a unui imobil cu potential crescut din imediata vecinatate a intravilanului localitatii, teren cu accesibilitate buna si incadrare urbanistica eficienta din punct de vedere al zonficarii generale a orasului.	C1. Schimbarea incadrarii functionale a terenului in scopul realizarii investitiei pentru eficientizarea sa economica.
D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	
D1. Imobilul analizat nu este racordat la retelele edilitare existente in zona.	D1. Propuneri si solutii pentru rezolvarea echiparii edilitare in conformitate cu noua propunere.
E. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	
E1. Absenta spatiilor verzi amenajate.	E1. Asigurarea unui minim de suprafete verzi amenajate pentru zona reglementata, in conformitate cu functiunea propusa.
F. PROBLEME DE MEDIU	
F1. Nu este cazul.	F1. Reglementarea terenului in conformitate cu normele in vigoare, cu scopul reducerii nivelului de poluare punctual.

3.3. Concluzii ale analizei urbanistice

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivelor propuse, bazat pe urmatoarele argumente

- **Pozitionare** – zona cu acces facil, teren amplasat intr-o zona caracterizata de dezvoltari imobiliare de aceeasi anvergura;
- **Financiar**: - intreaga investitie va fi realizata cu fonduri private.
- **Zone protejate**: - nu sunt afectate elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural.
- **Socio-economic** – o investitie de o asemenea amploare vine sa contribuie in sustinerea dezvoltarii sociale si economice a localitati si este menita sa atraga si alte investitii secundare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind zona reglementata.

4.1. Propuneri de dezvoltare a circulatiei

Accesul principal in teren se va realiza din drumul judetean DJ 101T, asigurandu-se astfel atat accesul autovehiculelor, cat si cel al pietonilor.

Pentru respectarea profilelor stradale propuse prin P.U.G.-ul comunei Bertea, se propune largirea drumului judetean DJ101T astfel: 7m carosabil, 2x0,5m acostament, 2x1m sant, 2x0,5m spatiu verde si 2x1m trotuar, respectiv , 13m intre aliniamente.

Noile constructii vor fi retrase cu minim 3m fata de aliniamentul propus.

Pentru largirea profilului stradal din terenul reglementat se rezerva o suprafata de teren de 100mp.

4.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru posibilitatea realizarii investitiei “extindere intravilan pentru zona de locuinte” se propune schimbarea incadrarii functionale pentru terenul extravilan reglementat in **Zona de locuinte**.

De asemenea, se propunerea crearea noului UTR 20.1., in suprafata de 5170mp (terenul studiat), compus din terenul aflat in proprietatea privata a lui Vladescu Dorin si parte din drumul judetean DJ101T, si modificarea limitei UTR-ului existent nr. 20, respectiv, micșorarea acestuia cu 213mp, reprezentand terenul in proprietatea privata a lui Vladescu Dorin aflat in intravilanul existent al comunei Bertea, ce va trece in U.T.R.-ul nou creat.

Suprafata de teren introdusa in intravilan este de 4673mp.

Pentru realizarea investitiei este necesara implementarea urmatoarelor indicatori urbanistici propusi, respectiv:

I. ZONA DE LOCUINTE:

P.O.T. maxim – 30%

C.U.T. maxim – 0,80

Regim maxim de inaltime – **P+1E+M** ($H_{\text{cornisa max.}} = 8\text{m}$, $H_{\text{coama max.}} = 11\text{m}$)

Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

II. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA:

P.O.T. maxim propus – nu este cazul,

C.U.T. maxim propus – nu este cazul

RH max = **nu este cazul**

H max – **nu este cazul**

Din punct de vedere al functiunii terenului se realizeaza urmatatorul bilant teritorial existent-propus aferent zonei studiate:

<i>Zonificare functionala</i>	<i>Existent (mp)</i>	<i>Existent (%)</i>	<i>Propus (mp)</i>	<i>Propus (%)</i>
TEREN AGRICOL (LIVEZI)	4673mp	90,39%	-	-
ZONA DE LOCUINTE	213mp	4,12%	4786mp	92,5%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (DRUM JUDETEAN)	284mp	5,49%	384mp	7,43%
TOTAL	5170mp	100%	5170mp	100%

4.3. Reglementari urbanistice - retrageri

Pentru reglementarea constructibilului (zonei edificabile) fata de limitele de proprietate s-a tinut cont de armonizarea constructiei noi cu cele existente de pe parcelele invecinate si de asigurarea distanțelor de protectie fata de vecinatati.

Astfel, se reglementeaza urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- edificabilul propus va fi amplasat fata de aliniamentul propus la o distanta minima de **3m**;
- fata de limitele de proprietate laterale edificabilul propus va fi retras la o distanta minima de **3m**;
- fata de limita posterioara edificabilul propus va fi retras la o distanta minima de **5m**.

4.4. Echipare edilitara

4.4.1. Alimentare cu energie termica

Energia termica va fi asigurata prin intermediul unei centrale termice murale ce poate fi electrica, sau poate functiona pe combustibil gaz natural sau pe lemne; treptat, pe masura extinderii rețelelor tehnico-edilitare in zona analizata, sa fie posibila racordarea la sistemul centralizat al Comunei Bertea. De asemenea, se poate opta pentru realizarea sobelor pe lemne sau realizarea unei pompe de caldura cu foraje.

4.4.2. Alimentare cu gaze naturale

Noile constructii vor fi racordate la rețeaua de gaze distributie cand va fi existinsa si an aceasta zona a localitatii.

4.4.3. Alimentare cu apa

Pentru asigurarea alimentarii cu apa se va realiza o gospodarie de apa.

Gospodaria de apa va fi compusa din put forat, pompa submersibila si un hidrofor.

4.4.4. Canalizare si epurarea apelor uzate

Apele menajere vor fi evacuate intr-o fosa septica betonata vidanjabila ce va fi realizata pe terenul beneficiarului, la o distanta nu mai mica de 10m fata de gospodaria de apa.

Apele meteorice vor fi preluate si scurse in spatiile verzi din incinta terenului analizat.

Deseurile gospodaresti vor fi colectate in pubele special amenajate, ce vor fi apoi transportate la groapa de gunoi de catre o societate abilitata, cu care beneficiarul va detine relatii contractuale.

4.4.5. Alimentare cu energie electrica

Noile constructii vor fi racordate la reseaua de energie electrica existenta in zona drumului public invecinat, ce deservește utilizatorii din zona.

4.4.6. Telecomunicatii

Imobilul va fi racordat la reseaua de telecomunicatii mobila existenta in zona.

4.5. Tipuri de proprietate

Conform documentelor puse la dispozitia proiectantului de beneficiar, corelat cu documentarea in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate:

Proprietate publica:

- *Terenuri proprietate publica de interes judetean* reprezentate de drumul judetean DJ 101T.

Proprietate privata

- *Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice* reprezentate atat de proprietatea particulara a lui Vladescu Dorin, cat si de terenurile invecinate acestuia.

4.6. Obiective de utilitate publica

Realizarea investitiei preconizate, respectiv “extindere intravilan pentru zona de locuinte” nu genereaza servituti asupra vecinatatilor.

Pentru respectarea profilelor stradale propuse prin P.U.G.-ul comunei Bertea, se propune largirea drumului judetean DJ101T. Astfel, pentru realizarea profilului stradal se propune ca din terenul proprietate privata a lui Vladescu Dorin sa treaca in domeniul public de interes judetean o suprafata de teren de 100mp.

4.7. Circulatia terenurilor

Terenul propus pentru incadrarea in zona de locuinte, isi pastreaza tipul de proprietate, respectiv, de proprietate privata a lui Vladescu Dorin - **S=4786mp.**

Suprafata de teren necesara realizarii Obiectivului de Utilitate Publica „Largirea profilului drumului judetean DJ101T” va deveni teren in proprietatea publica de interes judetean, conform legislatiei in vigoare - **S=100mp.**

4.8. Indicatori conform propunerii orientative

Conform propunerii orientative exprimate grafic in plansele 6 „Propunere orientativa”, anexata documentatiei, se va realiza o casa de vacanta, locuire sezoniera, cu anexele gospodaresti aferente.

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Oportunitatea investitiei coroborata cu amplasamentul

Realizarea obiectivelor propuse va fi o investitie sustinuta in totalitate de investitor privat.

Prin prezenta documentatie se rezerva terenul necesar largirii profilului drumului judetean DJ 101T, conform reglementarilor PUG-ului in vigoare. Aceasta investitie va fi realizata de catre autoritatile judetene.

Categoriile de costuri pentru realizarea obiectivelor propuse:

- costuri de proiectare complexa a investitiei;
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (sistematizarea verticala a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice);
- realizarea obiectivelor propuse si dotarea lor conform standardelor;
- realizarea racordurilor edilitare. Cheltuielile pentru extinderea retelelor edilitare va fi sustinuta in totalitate de catre beneficiar;
- largirii profilului drumului judetean DJ 101T, investitie sustinuta de autoritatile judetene.

La aceste costuri legate strict de investitia in sine se adauga:

- costuri de administrare-mentenanta in functionare.

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivelor propuse, bazat pe urmatoarele argumente

- **Pozitionare** – zona cu acces facil, teren amplasat intr-o zona caracterizata de dezvoltari imobiliare de aceeasi anvergura;
- **Financiar:** - intreaga investitie va fi realizata cu fonduri private.
- **Zone protejate:** - nu sunt afectate elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural.
- **Socio-economic** – o investitie de o asemenea amploare vine sa contribuie in sustinerea dezvoltarii sociale si economice a localitati si este menita sa atraga si alte investitii secundare.

5.2. Aprecieri ale elaboratorului

Amplasamentul analizat este compatibil cu realizarea obiectivului “extindere intravilan pentru zona de locuinte”, bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare specificate.

Fata de motivatiile prezentate, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona.

INTOCMIT:
urb. VLADESCU DORIN