

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE.

Prezentul plan urbanistic de detaliu, își propune elaborarea unei documentații de urbanism prin care se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare pe perioada imediat următoare pentru zona studiată, situată în intravilanul localității Bătrâni, tarla 80, parcela A 5434/1, județul Prahova.

1.1 Date de recunoaștere a documentației.

- Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF SERVICE, SERVICE AUTOVEHICULE, BRANȘAMENTE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

- Amplasament:

Teritoriul administrativ al comunei Bătrâni, intravilan, tarla 80, parcela A 5434/1, județul Prahova.

- Beneficiari:

PIȚOIU ROMU ȘI PIȚOIU GEORGIANA MARIA

- Proiectant general:

BIROUL DE ARHITECTURĂ MIȚURCĂ GHEORGHE VIOREL.

- Data elaborării:

IULIE 2022.

1.2 Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu.

În conformitate cu prevederile legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate.

Precizăm că în categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic de Detaliu, denumit prescurtat P.U.D.

Prin definiție P.U.D.- ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală compusă din una sau mai multe parcele acoperind parțial sau total funcțiunile de locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, etc.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei studiate cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.D. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, precum și măsurile de dezvoltare pe perioada imediat următoare, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din planul urbanistic general al localității, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul planului urbanistic zonal se tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenului;
- organizarea urbanistic-arhitecturală funcție de caracteristicile structurii urbane;
- organizarea rețelei stradale;
- indici și indicatori urbanistici – regim de aliniere, regim de înălțime, procent de ocupare al terenului (POT), coeficient de utilizare al terenului (CUT), etc;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită existent;
- măsuri de limitare până la eliminare a factorilor de risc natural și antropici;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecția mediului ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni, restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.D.-ului.

Elaborarea documentațiilor de tip P.U.D. este obligatorie în următoarele situații:

- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice - Legea nr. 5/2000, Ordonanța nr. 47/2000, etc.;
- dacă sunt prevăzute prin planul urbanistic general;
- dacă sunt solicitate prin certificatul de urbanism;
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea planului urbanistic general.
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui plan urbanistic general aprobat.

P.U.D. și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF SERVICE, SERVICE AUTOVEHICULE, BRANȘAMENTE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Teritoriul administrativ al comunei Bătrâni, sat Bătrâni, intravilan, tarla 80, parcela A 5434/1, județul Prahova

P.U.D. și Regulamentul local de urbanism aferent pot fi utilizate la :

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zonă ce nu necesită studii aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective ce implică exproprieri;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.D. aprobat;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de tema-program la un P.U.D. aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca la P.U.D.- ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare a P.U.D. - lui, este coordonat de Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Solicitări ale temei program.

Tema - program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează reducerea restricției de construire pe terenul proprietate privată a soților Pițoiu Romu și Pițoiu Georgiana Maria în vederea realizării unor obiective de investiții și anume Self service și Service autovehicule cu bransamentele și împrejurimile aferente celor două obiective pe teritoriul intravilan al localității Bătrâni, județul Prahova.

Zona studiată care face obiectul prezentului P.U.D. este reprezentată de un teren intravilan cu o suprafață de 2488,00 m.p., teren proprietatea soților Pițoiu Romu și Pițoiu Georgiana Maria conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate și a actului de dezmembrare (lotizare) și contract de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 3285 din 17. 08.2021.

Terenul în discuție este situat în partea de sud a localității Bătrâni la aproximativ 300,00 m de zona de locuit, iar proprietarii acestui teren sunt soții Pițoiu Romu și Pițoiu Georgiana Maria, cu domiciliul în localitatea Starchiojd, comuna Starchiojd, județul Prahova.

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 4 din 13.04.2022, elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu care să cuprindă reglementari specifice detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la: organizarea drumurilor de acces la obiective, organizarea arhitectural – urbanistică, modul de utilizare a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de protecție a mediului, permisiuni și restricții incluse în Regulamentul local de urbanism aferent P.U.D.- ului.

1.3 Surse documentare.

- P.U.G. și Regulament Local de Urbanism aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia ;
- Planul de amplasament a obiectivelor;
- Actul de proprietate anexat.
- Prezenta documentație de urbanism va analiza următoarele categorii de probleme : situația existentă, zonificarea funcțională a terenurilor, organizarea circulațiilor, indici și indicatori urbanistici existenți și prepusi, statutul juridic și circulația terenurilor, echipare tehnico-edilitară, măsuri de protecția mediului.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost întocmit în conformitate cu Metodologia și conținutul cadru de elaborare al PUZ, indicativ GM-010-2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.

2.1 Evoluția zonei.

Comuna Bătrâni este situată în de nord – est a județului Prahova.

Județul Prahova este situat geografic în sudul României și are ca vecinătăți județele Brașov la nord, Buzău la est, Ilfov la sud și Dâmbovița la vest.

Comuna Bătrâni cu un teritoriu administrativ de 206 ha, are în componența sa două sate, satul Bătrâni și satul Poiana Mare, și se învecinează la nord cu teritoriul administrativ al orașului Cheia, la est cu teritoriul administrativ al comunei Starchiojd, la sud cu teritoriul administrativ al comunei Posesști, la vest cu teritoriul administrativ al comunei Cerașu.

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă specifică de deal, dar într-un context natural și teritorial oarecum atractiv. Poziția amplasamentului este în partea de sud a satului reședință de comună Bătrâni, la intersecția drumului județean D.J. 102 L cu drumul comunal D.C. 34.

Calea de comunicație rutieră principală este drumul național D.N. 1A, Ploiești – Brașov, drum ce străbate

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF SERVICE, SERVICE AUTOVEHICULE, BRANȘAMENTE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Teritoriul administrativ al comunei Bătrâni, sat Bătrâni, intravilan, tarla 80, parcela A 5434/1, județul Prahova

municipiul Vălenii de Munte și din care se desprinde și drumul județean D.J. 102 la care are acces și comuna Bătrâni.

2.2 Încadrarea în localitate.

În planșa 0 "ÎNCADRARE ÎN TERITORIU" este prezentată poziția amplasamentului în cadrul teritoriului localității și relațiile acestuia cu mediul natural și antropic existent.

Zona este amplasată pe teritoriu intravilan situat în partea de sud a localității Bătrâni la intersecția cu drumul comunal D:C: 34.

Zona destinată construirii și amenajării propusă în PUZ, are posibilitatea de asigurare a accesului rutier din str. Nicolae Filipescu.

Vecinătățile terenului pe care se va amplasa obiectivul în discuție sunt specificate în planșa nr. 1 „SITUAȚIA EXISTENTĂ – DISFUNȚIONALITĂȚI”.

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Relieful.

Teritoriul administrativ al comunei Bătrâni este situat în zona subcarpatică, districtul prahovean „Subcarpații Prahovei” și este sectorul cel mai fragmentat dintre toți subcarpații, caracterizându-se printr-un relief de dealuri intense cutanată, cu eroziune accentuată și alunacări de teren, masivele deluroase depășind înălțimi de 600 – 700 m.

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Bătrâni este situată în zona dealurilor pericarpate de la sud de masivul muntos Cicaș - Zăganu, cunoscută în literatură de specialitate sub denumirea de depresiunea sinclinală Draja - Chiojd.

Din punct de vedere geologic în zona comunei Bătrâni sunt depozite de diverse vâste geologice, de la cele cretacice la cele cuaternare, având o litologie diversificată. Formațiunile cele mai recente sunt cele cuaternare reprezentate din punct de vedere litologic prin pietrișuri și nisipuri fiind întâlnite mai ales în albiile râurilor.

Litologia, rocile moi (nisipuri marne, argile, pietrișuri) uneori neconsolidate, precum și rocile cu durități diferite intensifică procesele morfodinamice și dau naștere unui relief structural specific regiunilor subcarpatice.

Clima. Localitățile comunei Bătrâni se încadrează în zona cu climă temperat – continental de tranziție, beneficiând de un climat plăcut determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuală a aerului este 9.8°C;
- temperatura maxima absoluta a fost de 37.1°C la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minima absoluta s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de 25.8°C;
- cantitatea medie de precipitații într-un an este de 662 mm.
- adâncimea maximă de îngheț $h = 0.90 - 1.00$ m (STAS 6054/77).

- conform Cod de proiectare - evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0.4$ kPa având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren IV.

- conform Cod de proiectare - evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, cu o valoare caracteristică a încărcării din zapada pe sol $s_k = 2.0$ kN/m².

Clasificarea construcției după categoria de importanță = redusă.

Protecția seismică

Din punct de vedere seismic amplasamentul și respectiv Comuna Bătrâni, se încadrează în zona de intensitate seismică pe scara MSK de 92.

Normativul P 100/1 - 2013 stabilește pentru zona comunei Bătrâni următoarele valori ale coeficienților T_c și K_s privind proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social - culturale, agrozootehnice și industriale: $T_c = 1,6$ sec, iar valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare în conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică” indicative P 100-1/2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având interval mediu de recurență IMR = 225 ani și are o valoare $a_g = 0,40g$. respectiv $K_s = 0,20$ (zona seismică de calcul D), ceea ce corespunde cu intensitatea seismică de grad VIII MSK.

Adâncimea de îngheț Conform STAS 6054 - 77, pe teritoriul administrativ al comunei Bătrâni adâncimea de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,100 m de la nivelul terenului.

2.4. Zone cu riscuri naturale

Zona studiată nu este expusă la riscuri naturale previzibile de tipul inundațiilor.

2.5 Circulația.

Amplasamentul beneficiază de acces direct din drumul județean D.J.102 L și din drumul comunal D.C. 34, străzi de categoria a III – a, cu care se învecinează pe latura de sud - est și respectiv est. Accesul carosabil pe parcelă se asigură din ambele artere de circulație; pentru Spălătoria self service din drumul județean D.J. 102 L, iar pentru Service autovehicule din drumul comunal D.C. 34.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE
SELF SERVICE, SERVICE AUTOVEHICULE, BRANȘAMENTE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Teritoriul administrativ al comunei Bătrâni, sat Bătrâni, intravilan, tarla 80, parcela A 5434/1, județul Prahova

Din care:

SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ CONSTRUCȚIILOR	394,00 m.p.
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ CIRCULAȚIEI CAROSABILE, ACCIDENTAL PIETONALE, PARCAJE ȘI TROTUARE DE PROTECȚIE	954,00 m.p.
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ SPAȚIILOR VERZI	1140,00 m.p.

3.4.4 Categoriile de intervenție.

În planșa 2 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE" sunt prezentate principalele categorii de intervenții astfel încât, în final, întreaga structură să funcționeze unitar, în condiții optime :

- Realizarea accesului pietonal din artera de circulație existentă și adiacentă amplasamentului;
- Realizarea și organizarea parcelei în discuție;
- Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental.

3.4.5 Indici urbanistici.

Procentul de ocupare a terenului $POT = SC / ST \times 100 = 15,84 \%$

Coeficientul de utilizare a terenului $CUT = SD / ST = 0,16$

Nivelul mediu $CUT / POT = 1$

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare.

Alimentarea cu apă se va asigura prin racordare la rețeaua stradală a localității prin intermediul unui cămin apometric.

Canalizarea menjeră se va asigura în system local prin realizare de fose septice vidanjabile etanșe și contract cu stația de epurare cesmai apropiată.

Apele meteorice vor fi preluate de jgeaburi și burlane și vor fi dirijate spre spațiile verzi; prin sistematizare verticală va fi asigurată și preluarea apelor meteorice de pe circulațiile carosabile, parcaje, pietonale și trotuare de protecție și conduse cu ajutorul rigolelor tot către spațiile verzi ce vor fi amenajate în zonă.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza în conformitate cu soluția dată de furnizorul de energie electric prin racordare la rețelele electrice stradale.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în pubele ecologice urmând a fi evacuate periodic cu ajutorul societății de salubritate ce acționează în comuna Bătrâni.

3.6 Protecția mediului.

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor pluviale de pe partea pietonală a și platformelor din incinta obiectivelor și dirijarea lor către spațiile verzi adiacente; cotele pietonalelor de acces și a platformelor vor fi cu cel puțin 0,10 m. mai sus decât terenurile aferente spațiilor plantate;

Se vor realiza toate plantațiile cu rol de protecție cu respectarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață;

3.7 Obiective de utilitate publică.

Prin soluția abordată în prezentul P.U.D. nu sunt afectate proprietatea privată sau publică a comunei i Bătrâni și nici proprietățile riverane amplasamentului.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

- Prezentul studiu propune completarea structurii funcționale stabilite prin PUG, în consens cu prioritățile comuna Bătrâni privind dezvoltarea activităților, prin valorificarea potențialului natural și antropoc de care dispune zona, dar și ridicarea restricției de construire pe amplasamentul studiat;

- Realizarea operațiunii de trasare a circulațiilor carosabile și a parcajelor pe amplasamentul în discuție, cu toate amenajările aferente;

- Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a obiectivelor;

- Se apreciază că realizarea acestei investiții va fi rentabilă din punct de vedere economic atât pentru investitori, cât și pentru comunitatea locală.

