

Prezența documentației urbanistice – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului SC ARHIZANE PLAN SRL și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial – fără acordul scris al autorului.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **INTRODUCERE PARȚIAL TEREN ÎN INTRAVILAN (S = 2199 mp) PENTRU „ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT” ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (7035 mp) DIN „ZONA DE SPAȚII VERZI”, „ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”, „CĂI DE COMUNICAȚII” ÎN „ZONA DE SPORT ȘI AGREMENT” (Sstud = 26523 mp)**
- Amplasament : comuna RÂFOV, sat PALANCA; DJ 101 D (NC 25420), De 436; NC 23179 (T103, P602); NC 25471 (T1, A1/1); NC 23209 (T103, Pș602, 602/1, 602/2); NC 23210 (T103, Pș602, 602/1, 602/2); NC 23178 (T103,P602)
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **COMUNA RÂFOV**, repr. primar Paul Costin Cazanciuc
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect/data : **10 / febr. 2023**

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezența documentației are ca obiect propunerea de restructurare urbanistică a unei zone din satul Palanca reglementată anterior prin PUZ aprobat (2018), având în vedere rectificarea limitei de intravilan conform situației reale din teren și tendința actuală de ocupare a suprafeței studiate funcție de investițiile pe care comuna Râfov intenționează să le realizeze – prin CNI – în acest perimetru.

Conform PUG 2016 și PUZ 2018, terenul studiat (26523 mp) este situat în intravilan și extravilan și, conform actelor prezentate și ECFI, se compune din :

NC/folosința	Intravilan	Extravilan	Total
- NC 25471	7455	2199	9654 <sup>1</sup>
- NC 23209	7035	-	7035 <sup>2</sup>
- NC 23178	1400	-	1400 <sup>2</sup>
- NC 23179	600	-	600 <sup>2</sup>
- drum (De 436)	654	449	1103 <sup>1</sup>
- teren riveran aferent De 436	693	-	693 <sup>2</sup>
- drum (propus) NC 23210	1478	-	1478 <sup>2</sup>
- drum (DJ 101 D)	4560	-	4560 <sup>3</sup>
Total studiat	23875	2648	26523

<sup>1</sup> domeniul public al comunei

<sup>2</sup> domeniul privat al comunei

<sup>3</sup> domeniul public al județului

#### 1.3. Surse documentare

- Suport topografic sc. 1:1000 pentru faza PUZ (SC SANTOP SRL), vizat OCPI Ph.
- PUG+RLU com. Râfov, aprobat cu HCL nr.2/07.01.2016, rectificat și aprobat prin HCL nr.34/11.04.2019
- Certificatul de urbanism nr. 23/15.11.2022 eliberat de Primăria comunei Râfov
- PUZ „Reducere intravilan (594 mp), ridicare restricție de construire, schimbare destinație teren (58553 mp) din zonă mixtă locuințe / instituții și servicii în zone locuințe, instituții și servicii, spații verzi amenajate, sport și agrement, tehnico-edilitare și căi de comunicație și parcelare teren în vederea amplasării de locuințe și dotări (Sstud = 78244 mp); Inițiator/beneficiar : Comuna Râfov; Autor : SC ARBY PROIECT SRL, urb. Roxana Pandele Avizat în ședința CTATU Prahova din 01.11.2017; aprobat cu HCL com. Râfov nr. 62/16.10.2018
- PUZ „Schimbare destinație teren (3899 mp) din „zonă locuințe” în „zonă de instituții publice” - sbz. învățământ pentru amplasare creșă mică (Sstud = 15804 mp); inițiator Comuna Râfov; autor SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi); Aviz Unic nr. 2716 / 07.09.2022
- Studiul pedologic (OSPA Prahova)
- Studiul geotehnic
- Studiul de fundamentare a circulației
- Informații din proiectul de amenajare a zonei agreat de CNI

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### **2.1. Evoluția zonei**

• Zona în care se află terenul studiat în prezenta documentație a fost introdusă în intravilan în anul 1999 și preluată prin PUG (2016) cu destinația generală de „zonă mixtă locuințe / instituții și servicii” (cu restricție de construire până la întocmire PUZ / PUD), în vederea creierii unui cartier de locuințe pentru tineri și realizarea de dotări complementare zonei rezidențiale.

• În anul 2018 s-a aprobat PUZ (autor SC ARBY PROIECT SRL) prin care au fost stabilite zonele și subzonele funcționale aferente noului cartier (locuințe, dotări, spații verzi, sport și agrement, etc) și a fost trasată trama stradală. Deși au trecut 5 ani de la aprobarea PUZ și zona beneficiază de acces și echipare edilitară (în curs de proiectare/execuție/recepție), în teritoriul analizat nu s-a realizat nici una din construcțiile / obiectivele prevăzute în documentația urbanistică.

• În anul 2022 a fost aprobat PUZ (autor SC ARHIZANE PLAN SRL) prin care s-a schimbat destinația unui teren rezultat din alipirea a 6 parcele din „zonă locuințe” în „zonă instituții publice” pentru construirea prin CNI a unei creșe mici (maxim 40 copii).

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat în prezenta documentație este situat în extremitatea vestică a satului Palanca, în zona grupului de dotări (instituții și servicii, spații verzi, sport și agrement, tehnico-edilitare) prevăzute în PUZ din 2018.

Vecinătăți teren studiat (26523 mp) :

- la N : extravilan sat Palanca (pășune); intravilan sat Buda (UTR nr.12)
- la E : extravilan sat Palanca (pășune; NC 22697) și rest intravilan sat Palanca (NC 23027 din UTR nr. 25.A, respectiv NC 23089 din UTR nr. 25)
- la S : DJ 101 D (intravilan sat Palanca UTR nr. 25)
- la V : intravilan sat Buda (UTR nr.12) și rest intravilan sat Palanca (UTR nr. 14; NC 20105)

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

Terenul este situat în zona de câmpie, fiind plat și stabil, neafectat de fenomene fizico-geologice.  
Clima : temperat continentală. Adâncimea maximă de îngheț : – 0,85 m.

Stratigrafia litologică a amplasamentului e practic uniformă și orizontală și se prezintă astfel :

- 0,00 – 0,50 m : sol vegetal
- 0,50 – 1,80 m : praf argilos cafeniu cu plasticitate mare, vârtos, compresibilitate mare
- 1,80 – 4,20 m : praf argilos galben cafeniu cu intercalații calcaroase, plasticitate mare, vârtos
- 4,20 – 6,00 m : praf nisipos argilos cafeniu cu intercalații cenușii și ruginii, rădăcini plante carbonizate, fragmente concrețiuni, plasticitate mare, vârtos

Nivelul freatic nu a fost întâlnit. Apa subterană se află la adâncimi de 5,20 m și peste 6,00 m

Date seismice (conform Normativului P100-1/2013) :

- $T_c = 1,60$  sec
- $a_g = 0,35$

Categoria geotehnică : 1 (fără riscuri).

Recomandări : Fundarea directă pe orizontul de praf argilos (argilă prăfoasă) la 1,00 m/cota teren.

## 2.4. Circulația

• Terenul studiat are acces direct la DJ 101 D (la km cca 20 dr.), precum și la un drum local (De 436, cca 9 m, profil „B – B” existent, intravilan) prin care se accede la terenul de fotbal și la parcelele agricole din extravilan (profil „S4 – S4” existent, cca 4 m).

De 436 va face legătura și cu drumul propus (NC 23210) perimetral cartierului de locuințe (și pentru care s-a rezervat teren conform profilului „A – A”).

• Drumul județean prezintă profilul existent „1 – 1” (23,40 ÷ 15,60 m între aliniamente) :

- 6,00 m : parte carosabilă (asfalt)
- 2 x 1,00 m : acostament
- 2 x 2,00 m : șanț
- 5,30 ÷ 1,80 m : spațiu verde, pe partea stângă
- 6,10 ÷ 1,80 m : spațiu verde, pe partea dreaptă (a amplasamentului studiat)

• Așa cum am menționat anterior, pe latura sa de nord cartierul de locuințe și dotări va fi deservit de un drum perimetral propus prin PUZ 2018, pentru care s-a rezervat teren conform profilului „A – A” (7,00 m între aliniamente) și care - în dreptul zonei studiate - a fost intabulat cu NC 23210 (str. Izlazului).

### Notă importantă :

• Drumul figurat la sud de terenul de fotbal (propus prin PUG 2016 și preluat prin PUZ 2018, profil „S10 – S10”) nu s-a materializat în realitate și nici nu-și mai justifică necesitatea, având în vedere că există deja circulație perimetrală în această zonă, iar așa zisul „drum propus” este intabulat ca „arabil” și ca făcând parte din incinta terenului de sport (NC 25471) și nicidecum din trama stradală a localității.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat în prezenta documentație (26523 mp) are categoria de folosință „arabil, pășune și drum” în intravilan, respectiv „arabil și drum” în extravilan.

**BILANT TERITORIAL** **EXISTENT** pe categorii de folosință :

Folosința	intravilan	extravilan	total
- arabil	7455	2199	9654
- pășune	11206	-	11206
- drum	5214	449	5663
Total studiat	23875	2648	26523

### Notă :

Pe terenul cuprins între parcelele cu NC 23087, 23088, 23089 și drumul propus cu profil „A – A” (NC 23210) a fost amenajat un teren de minifotbal cu dimensiuni de cca 44 x 24 mp, ceea ce corespunde destinației din PUZ 2018.

### 2.6. Echipare tehnico – edilitară

În zonă sunt rețele de energie electrică, telefonie și alimentare cu apă (în faza de recepție). Sistemul public de canalizare și distribuție gaze se află în faza de proiectare/avizare/autorizare.

### 2.7. Probleme de mediu

- Terenul este plan, stabil, lipsit de riscuri naturale și antropice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor de investiții proiectate.
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 sau Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.

### 2.8. Disfuncționalități

• Existența unei zone de protecție sanitară de 50 m instituită prin PUG 2016 (preluată prin PUZ 2018) în jurul terenului (St=2000 mp, NC 23178 + NC 23179) cu destinația „ISps” (benzinărie) obiectiv care nu s-a materializat sau a fost abandonat / desființat !!!

Practic, doar pe parcela cu NC 23179 (600 mp, concesionată pentru o perioadă 25 de ani către SC STATE BUSSINESS SRL) funcționează o spălătorie auto (2 locuri), obiectiv care nu presupune zonă de protecție sanitară.

În consecință, nu se mai justifică menținerea „zonei de protecție sanitară” în jurul unui obiectiv practic inexistent, întrucât această restricție afectează 77% din suprafața studiată prin prezentul PUZ, din care cca 68% urmează a fi amenajată pentru activități de sport și agrement care pot atrage numeroși participanți (adulți și copii)

• De asemenea, drumul figurat la sud de terenul de fotbal (propus prin PUG 2016 și preluat prin PUZ 2018) nu s-a materializat în realitate și nici nu-și justifică necesitatea, având în vedere că există o circulație perimetrală în această zonă (pentru utilaje agricole, animale), iar așa numitul „drum propus” este intabulat ca „arabil” și ca făcând parte din incinta terenului de sport (NC 25471) și nicidecum din trama stradală a localității.

### 2.9. Opțiuni ale populației

Comunitatea locală este favorabilă restructurării zonei studiate atât în vederea actualizării funcțiunilor conform situației reale din teren, precum și în scopul amenajării de spații verzi pentru activități de sport și agrement prin care să se ridice gradul de atractivitate al localității.

### 2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

• Terenul studiat este situat parțial în intravilan (23875 mp) și parțial în extravilan (2648 mp) și aparține domeniului public și privat al comunei, precum și domeniului public al județului.

• Zona care include și terenul studiat în prezenta documentație a fost introdusă în intravilan în anul 1999 și preluată prin PUG (2016) cu destinația generală de „zonă mixtă locuințe / instituții și servicii” (cu restricție de construire până la întocmire PUZ / PUD), în vederea creierii unui cartier de locuințe pentru tineri și realizarea de dotări complementare zonei rezidențiale (UTR nr. 14).

- În consecință, în anul 2018 s-a aprobat un PUZ prin care au fost stabilite zonele și subzonele funcționale aferente viitorului cartier și a fost trasată trama stradală (UTR nr. 25). Deși au trecut 5 ani, în teritoriul analizat nu s-a realizat nici una din construcțiile / obiectivele prevăzute în documentația urbanistică.

- În anul 2022, s-a aprobat PUZ pentru construirea prin CNI a unei creșe mici (4 grupe) pe un teren rezultat din alipirea a 6 parcele destinate locuințelor, situat în mijlocul acestui cartier (UTR nr. 25.A).

- În zonă sunt rețele electrice, telefonice și distribuție apă potabilă (în faza de recepție). Conducta de canalizare și rețeaua de distribuție gaze naturale sunt în curs de proiectare / autorizare.

- Terenul studiat în prezenta documentație (UTR nr. 25) este situat în extremitatea vestică a satului Palanca, în zona grupului de dotări (instituții și servicii, spații verzi, sport și agrement, tehnico-edilitare) prevăzute în PUZ din 2018 și are acces la DJ 101 D în dreptul km cca 20 dr.

- În zonă sunt rețele electrice, telefonice și distribuție apă potabilă (în faza de recepție). Rețeaua de canalizare și distribuție gaze naturale sunt în curs de proiectare / autorizare.

- Prin prezentul PUZ se va analiza și posibilitatea eliminării zonei de protecție sanitară (50 m) aferentă unei benzinării (inexistente) și completarea RLU cu dotări din categoria „instituții și servicii” care nu necesită instituirea unor astfel de interdicții, cu atât mai mult cu cât această restricție afectează 75% din terenul studiat, din care 68% va fi destinată activităților de sport și agrement pentru copii și adulți.

- De asemenea, se va restudia trama stradală din zona studiată și necesitatea menținerii unor drumuri propuse prin documentațiile urbanistice aprobate anterior, având în vedere situația reală din teren și evidențele cadastrale.

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

- Suport topografic sc. 1:1000 pentru PUZ (SC SANTOP SRL), vizat OCPI Ph a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren plat

- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind : teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță (la execuție și în exploatare)

- Studiul de circulație propune modalități de amenajare a drumurilor din zona studiată și de poziționare a locurilor de parcare aferente zonelor funcționale.

### **3.2. Prevederi din documentațiile de urbanism aprobate**

- ▶ Conform PUG 2016, terenul în care se află amplasamentul studiat în prezenta documentație a fost reglementat funcțional ca „zonă mixtă locuințe / instituții și servicii” (cu restricție de construire până la întocmire PUZ / PUD), în vederea creierii unui cartier de locuințe pentru tineri și realizarea de dotări aferente acesteia, fiind încadrată în UTR nr. 14.

- ▶ Prin PUZ 2018, zona destinată noului cartier din satul Palanca (din cadrul UTR nr. 14) a fost parcelată pentru construcția de locuințe și dotări complementare acestora, s-a trasat trama stradală și s-au stabilit reglementările urbanistice pentru fiecare din zonele funcționale.

Zona studiată prin PUZ 2018 este situată pe partea stângă a DJ 101 D, cuprinsă între limita cadastrală cu satul Buda (UTR nr.12) și De 608/53, fiind operate o serie de intervenții urbanistice constând în (sumar) :

- ridicare restricție de construire instituită până la întocmire PUZ/PUD
- schimbare destinație din PUG din „zonă mixtă locuințe/instituții și servicii”-„L/IS”, parțial în :
  - „zonă locuințe cu regim mic de înălțime” – „L”
  - „zonă instituții și servicii”, sbz. prestări servicii - „ISps” și construcții de cultură - „IS-ct”
  - „zonă spații verzi amenajate și perdele de protecție” – „SP1”
  - „zona sport și agrement” – „SP2”
  - „zonă echipare tehnico-edilitară” – „TE”
  - „zonă căi de comunicații rutiere” – „CCr”
- parcelare teren cuprins în zona „L” în 62 loturi construibile

Terenul studiat prin PUZ a fost încadrat în noul **UTR nr. 25**, restul satului rămânând în UTR nr. 14.

► În sfârșit, prin PUZ 2022 s-a schimbat destinația unui teren (3899 mp, rezultat din alipirea a 6 parcele) din cadrul UTR nr. 25 din PUZ 2018, respectiv din „zonă locuințe” în „zonă instituții publice – subzona învățământ” și s-au stabilit indicatorii urbanistici pentru amplasarea unei creșe mici (4 grupe), investiție care se derulează prin CNI. Terenul studiat prin PUZ 2022 (15804 mp) a fost încadrat în noul **UTR nr. 25 A** și se învecinează parțial cu zona studiată în prezenta documentație.

### **3.2.1. Situația terenului studiat (2023) în raport cu PUZ (2018) și PUG (2016)**

► Prezenta documentație (2023) studiază un teren în suprafață de 26523 mp situat în **UTR nr. 25** (tangent la PUZ 2022; UTR nr. 25 A) și parțial în **UTR nr. 14**, și anume în perimetrul în care se regăsesc grupate zonele funcționale stabilite prin PUZ 2018, respectiv :

- zonă instituții și servicii, sbz. prestări servicii - „ISps”
- zonă mixtă locuințe / instituții și servicii – „L / IS”
- zonă spații verzi amenajate și perdele de protecție – „SP1”
- zona sport și agrement – „SP2”
- zonă echipare tehnico-edilitară – „TE”
- zonă căi de comunicație rutieră – „CCr”
- zonă terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC” (extravilan)
- zona rezervată pentru activități agricole – „TA” (extravilan)

### **BILANT TERITORIAL **EXISTENT** CONFORM PUZ (2018) și PUG (2016) – pe zone funcționale :**

Zona funcțională (destinația urbanistică)	Intravilan (conf. PUZ)		Extravilan (conf. PUG)		Total studiat mp	
	mp	%	mp	%	mp	%
• zona spații verzi amenajate și perdele de protecție – „SP1”	2500	9,43	-	-	2500	9,43
• zona sport și agrement – „SP2”	9200	34,69	-	-	9200	34,69
• zona instituții și servicii – prestări servicii – „ISps”	2000	7,54	-	-	2000	7,54
• zona mixtă locuințe / instituții și servicii – „L/IS”	693	2,61	-	-	693	2,61
• zona echipare tehnico-edilitară – „TE”	350	1,32	-	-	350	1,32
• zona căi de comunicație rutieră – „CCr”	9132	34,43	-	-	9132	34,43
• zona terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC”	-	-	449	1,69	449	1,69
• zona rezervată pentru activități agricole „TA”	-	-	2199	8,29	2199	8,29
<b>TOTAL STUDIAT</b>	<b>23875</b>	<b>90,02</b>	<b>2648</b>	<b>9,98</b>	<b>26523</b>	<b>100,00</b>

Zonele funcționale identificate și cuprinse în intravilan (23875 mp) sunt situate parțial (15727 mp) în UTR nr. 25 și parțial (8148 mp) în UTR nr. 14, conform tabelului de mai jos :

Destinația urbanistică	Intravilan		Extravilan	Total
	UTR 25	UTR 14		
• SP1	2500	-	-	2500
• SP2	1745	7455	-	9200
• ISps	2000	-	-	2000
• L/IS	-	693	-	693
• TE	350	-	-	350
• CCr	9132	-	-	9132
• TC	-	-	449	449
• TA	-	-	2199	2199
Total studiat	15727	8148	2648	26523
	23875			

Pentru fiecare din zonele funcționale susmenționate au fost stabilite reglementările aferente (utilizări permise, cu condiții, interzise, etc), precum și indicatorii urbanistici specifici, după cum urmează

Indicator urbanistic	„SP1”	„SP2”	„ISps”	„L/IS”	„TE”	„TA”	„L” *
• POT %	10	25	50	35	50	-	30
• CUT	0,1	0,25	1,5	0,9	1,0	-	0,9
• Rh; Hmax coamă	P; 4 m	P; 4,5 m	P+2; 12 m	P+1+M; 10 m	P+1;10 m	P;4 m	P+1+M;11 m
Hmax cornișă	3,50 m	3,50 m	10 m	7 m	8 m	3 m	9 m

\* adiacent zonei studiate

► Profile drumuri (strict cele în legătură cu amplasamentul studiat) :

Caracteristici constructive (m)	DJ 101 D		Drum propus prin PUZ		De 436 intravilan		De 436 extravilan		Drum propus prin PUG	
	profil propus „1 – 1”		profil prop. „A – A”		profil prop. „B – B”		pr. prop. „S4-S4”		pr. prop. „S10-S10”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniam.	23,40 – 17,80		7,00		9,00		10,00		10,00	
- p. carosabilă	3,50	3,50	2,75	2,75	3,50	3,50	3,50	3,50	3,00	3,00
- acostament	0,50	0,50	-	-	-	-	-	-	-	-
- șanț / rigolă	1,00	1,00	-	0,50	0,50	0,50	1,00	1,00	0,50	0,50
- trotuar	1,50	1,50	-	1,00	-	1,00	-	-	1,00	1,00
- sp. verde	4,80÷1,30	5,60÷3,50	-	-	-	-	0,5	0,50	0,50	0,50

► Retragerea construcțiilor :

Retrag. constr. (m)	DJ 101 D		Drum propus prin PUZ		De 436 intravilan		De 436 extravilan		Drum propus prin PUG	
	profil propus „1 – 1”		profil prop. „A – A”		profil prop. „B – B”		pr. prop. „S4-S4”		pr. prop. „S10-S10”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
față de ax	16,30-12,80	17,10 - 15,00	-	9,25	9,00	10,00	8,00	8,00	10,00	10,00
față de alin.	5,00	5,00	-	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00	5,00	5,00

### **Mentțiuni f. importante și observații pertinente :**

- Prin PUZ 2018 s-a propus o „zonă instituții și servicii - prestări servicii” – „ISps” (2000 mp) aferentă unei benzinării ROMPETROL în jurul căreia s-a trasat zona de protecție sanitară de 50 m.

Acest obiectiv a fost abandonat / nerealizat, astfel încât – în prezent – restricția nu-și mai justifică necesitatea, cu atât mai mult cu cât zona de protecție sanitară afectează mai mult de 75 % din suprafața studiată, din care cca 68% va fi amenajată pentru activități de sport și agrement care poate atrage simultan un număr însemnat de participanți (adulți și copii).

Practic, doar pe parcela cu NC 23179 (600 mp, concesionată pentru o perioadă 25 de ani către SC STATE BUSSINESS SRL) funcționează o spălătorie auto (2 locuri), obiectiv care nu presupune zonă de protecție sanitară.

Preferabil, ca restul de teren (1400 m) din zona „IS” să fie destinat mai curând amplasării unor dotări și servicii de interes general aferente cartierului de locuințe proiectat (administrative, financiar-bancare, comerț, prestări servicii, învățământ, sănătate, culte, cultură, mici activități manufacturiere, etc.)

- De asemenea, precizăm că – deși aflat în afara zonei studiate în cadrul noului UTR nr. 25, prin PUZ 2018 s-a preluat un drum propus prin PUG 2016, pe latura sudică a terenului de fotbal.

Se menționează că drumul nu s-a materializat în realitate și nici nu își justifică utilitatea, având în vedere că în zonă există deja o circulație perimetrală prin exteriorul stadionului.

De altfel în prezent, suprafața așa zisului „drum propus” este încadrată în parcela aferentă terenului de fotbal (NC 25471).

- Menținerea zonei echipare edilitară „TE” nu se mai justifică, întrucât forajul de apă a fost realizat pe un alt amplasament, rețeaua de distribuție fiind în curs de recepție.

- Soluția de parcare prezentată în Planșa de mobilare din PUZ 2018 și numărul de locuri (82) este exagerat în raport cu funcțiunile deservite (stadion, terenuri de sport, parc) și va fi restudiată printr-un Studiu de circulație întocmit în acest scop.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul pe care urmează a se amplasa obiectivul propus beneficiază de orientare bună față de punctele cardinale și însoțire a spațiilor destinate activităților de sport și agrement.

Se vor amenaja spații verzi cu caracter decorativ și rol de protecție față de factorii atmosferici (însoțire excesivă, temperaturi extreme, curenți reci, viscol, ninsoare, praf)

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prin prezenta documentație se adoptă parțial soluțiile de organizare a circulației din PUZ 2018, la care se adaugă propuneri adecvate noii zonificări, astfel :

- pentru DJ 101 D, se preia profilul „1 – 1” (23,40 ÷ 17,80 m)
- pentru De 436 intravilan sat Palanca, se preia profilul „B – B” (9 m)
- pentru drum perimetral cartier nou, se preia profilul „A – A” (7 m)
- pentru De 436 latura de est stadion : **profil propus „C – C” (7 m) :**
  - 5,5 m : parte carosabilă, pantă unică
  - 0,5 m : rigolă de acostament
  - 1,0 m : trotuar
- pentru De 436 latura de NV și V stadion : **profil propus „D – D” (3,5 m) :**
  - 3,0 m : parte carosabilă, pantă unică
  - 0,5 m : rigolă de acostament

prevăzut pe traseu cu platformă de întâlnire/încrucișare, iar la capăt cu o platformă de întoarcere.



Precizări privind încadrarea De 436 în suprafața studiată :

- tronsonul (449 mp) care se modernizează conform profil propus „C – C” se introduce în intravilanul satului Palanca
- tronsonul care se amenajează conform profil „D – D” este situat în intravilanul satului Buda, dar în afara suprafeței studiate

Pentru amenajarea De 436 conform profilelor propuse „C – C” și „D – D” și crearea platformelor de întoarcere și încrucișare se va ceda o suprafață totală de 420 mp.

• Se mențin ca amplasament spațiile de parcare inițiale din zona sport și agrement, dar se restrâng ca număr de locuri și se reorganizează soluția de circulație pentru a răspunde cât mai fluent.

► Se vor respecta condițiile din avizele I. J. Poliție Prahova (referitor la instalarea indicatoarelor rutiere și a mijloacelor de informare specifice obiectivului, etc) și Direcției Tehnice din cadrul CJPh (referitor la amenajarea accesului și stabilirea locurilor de parcare, etc.)

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici**

#### **3.5.1. Construcții și amenajări propuse**

• Conform informațiilor transmise de Primăria comunei Râfov, în coroborare cu soluția agreată de CNI, pe terenul studiat se vor amplasa următoarele obiective de sport și agrement :

1. în zona aferentă teren de fotbal (NC 25471) :
  - C1 : clădire vestiare (P+1/M) : Sc = 318,45 mp; Sd = 552,95 mp \*
  - C2 : clădire grup sanitar public P; Sc = Sd = 109,56 mp \*
  - C3 : tribuna acoperită; Sc = Sd = 415,77 mp \*
  - C4 : teren fotbal suprafața gazon sintetic (45 x 90 m)

**Notă** : Pentru reîntregirea parcelei NC 25471 și amplasarea construcțiilor și amenajărilor susmenționate se introduce în intravilan suprafața de 2199 mp situată pe latura vestică a De 436.

2. în zona sport și agrement restructurată :

- C5 : pistă role suprafața mixturi asfaltice tip „BA8”
- C6 : teren tenis de câmp suprafața mixturi asfaltice tip „BA8” (17 x 34 m)
- C7 : container grup sanitar
- C8 : platforma aparate fitness suprafața mixturi asfaltice tip „BA8”
- C9 : platforma container gunoi suprafața mixturi asfaltice tip „BA16”

Suprafața construită totală = 843,78 mp \*

Suprafața desfășurată tot. = 1078,28 mp \*

\* clădiri

#### **3.5.2. Propuneri urbanistice**

► introducere teren în intravilan (2199 mp) pentru „zonă sport și agrement” – „SP2”

► schimbare destinație teren din :

- „zonă echipare tehnico-edilitară” – „TE” (350 mp)
- „zonă spații verzi amenajate și perdele de protecție” – „SP1” (2500 mp)
- „zonă mixtă instituții, locuințe și servicii” – „L/IS” (693 mp)

în „zonă sport și agrement” – „SP2”

► se elimină „zona de protecție sanitară” (50 m) față de obiectivul „benzinărie Rompetrol” inexistent pe teren și

► se extinde la utilizări permise „zona instituții și servicii” – „IS”, prin eliminarea sintagmei „prestări servicii” (2000 mp), pentru a da posibilitatea dezvoltării tuturor tipurilor de dotări necesare unui cartier de locuințe (comerț, servicii, financiare, învățământ, sănătate, administrație, etc.)

► indicatori urbanistici maximali (preluați din PUZ 2018) :

Indicator urbanistic	zona „SP2”	zona „IS”
- POT %	25	50
- CUT	0,25	1,50
- Rh; Hmax coamă Hmax cornișă	P; 4,5 m 3,50 m	P+2; 12 m 10 m

► Accesul la zonele de sport și agrement se va efectua dinspre DJ 101 D, prin De 436 (modernizat conform profilelor „B – B”, „C – C” și „D – D”, precum și prin drumul propus prin PUZ 2018, amenajat conform profil „A – A”.

Pentru detalii suplimentare, vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu

► Retragerea construcțiilor față de drumuri :

distanțe	profil „1 – 1”		profil „A – A”		profil „B – B”		profil „C – C”		profil „D – D”	
	p. stg.	p.dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- față / ax	16,30 -12,80	17,10 -15,00	-	9,25	9,00	10,00	6,25	-	5,00	3,50
- față / alin	5,00	5,00	-	5,00	5,00	5,00	2,00	-	3,00	2,00

► Terenul studiat va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 25 B**

► Se mențin reglementările din PUG 2016 și PUZ 2018 (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc) pentru parcelele adiacente suprafeței studiate în prezenta documentație.

### BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Zona funcțională (destinația urbanistică)	Intravilan		Extravilan		Total studiat	
	mp	%	mp	%	mp	%
• zona sport și agrement – „SP2”	14522	54,75	-	-	14522 *	54,75
• zona instituții și servicii – „IS”	2000	7,54	-	-	2000	7,54
• zona căi de comunicație rutieră – „CCR”	10001	37,71	-	-	6692	37,71
<b>TOTAL STUDIAT</b>	<b>26523</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26523</b>	<b>100,00</b>

\* după cedare 420 mp pentru modernizare drum, creare platforme încrucișare și întoarcere

## BILANT TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Dest. Urban.	E X I S T E N T						P R O P U S					
	intravilan		extravilan		total studiat		intravilan		extravilan		total studiat	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
- SP1	2500	9,43	-	-	2500	9,43	-	-	-	-	-	-
- SP2	9200	34,69	-	-	9200	34,69	14522	54,75	-	-	14522 *	54,75
- IS	2000	7,54	-	-	2000	7,54	2000	7,54	-	-	2000	7,54
- L/IS	693	2,61	-	-	693	2,61	-	-	-	-	-	-
- TE	350	1,32	-	-	350	1,32	-	-	-	-	-	-
- CCr	9132	34,43	-	-	9132	34,43	10001	37,71	-	-	10001	37,71
- TC	-	-	449	1,69	449	1,69	-	-	-	-	-	-
- TA	-	-	2199	8,29	2199	8,29	-	-	-	-	-	-
Total	23875	90,02	2648	9,98	26523	100,00	26523	100,00	-	-	26523	100,00

\* după cedare 420 mp pentru modernizare drum, creare platforme încrucișare și întoarcere

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică : racordare directă / extindere din rețeaua stradală existentă
- alimentarea cu apă : din rețeaua publică de distribuție (în curs de recepție)
- evacuarea apelor uzate menajere :
  - bazine vidanjabile etanșe - etapa I
  - racordare la rețeaua publică de canalizare – etapa II (în curs de proiectare/autorizare)
- asigurarea agentului termic în spațiile încălzite (vestiare) : panouri fotovoltaice, pompe de căldură, minieoliene
- depozitare deșuri : colectare selectivă în europubele inscripționate amplasate pe o platforme special amenajate, evacuate de serviciul de salubritate

### 3.7. Protecția mediului

- Obiectivul proiectat – ca funcțiune, amplasare și rezolvare a acceselor și utilităților – este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea utilizatorilor și poluarea mediului ambiant natural și construit (apă, aer, sol, subsol, așezări umane).
- În zonă nu s-au semnalat monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 sau Registrul Arheologic Național (RAN) care să necesite luarea unor măsuri speciale.
- În cadrul incintei și mai ales în zona de joacă ale copiilor se vor amenaja spații verzi cu caracter decorativ și rol de protecție împotriva însoririi excesive, curenților de aer, poluării fonice, particulelor de praf și noxelor de fum provenite din circulația de pe drumul județean, etc.).
- Obiectivele propuse vor fi prevăzute cu sisteme tehnice astfel încât să se asigure performanța energetică a clădirii (anvelopare) și acoperirea necesarului de energie din surse regenerabile în proporție de maximum 30%.
- Se vor respecta condițiile din Notificarea DSP nr. 437/10.08.2022 privind amplasarea locurilor de parcare, a platformei de depozitare deșuri menajere, bazinelor vidanjabile (după caz) față de ferestrele locuințelor învecinate (existente și propuse), etc.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost evidențiate :

- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 101 D)
- terenuri proprietate publică de interes local (stadion NC 25471; drum nou NC 23210)
- terenuri proprietate privată de interes local destinat amenajării zonei sport și agrement (NC 23090, teren adiacent De 436)
- terenuri proprietate privată de interes local destinate amplasării de instituții și servicii (NC 23178, NC 23179)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice

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

### **4.1. Concluzii**

- Amenajarea unor spații pentru practicarea organizată a sportului și agrementului este de natură să creeze un pol de interes în localitate și să încurajeze construirea de locuințe și dotări pentru care au fost rezervate importante suprafețe de teren.
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de constructibilitate și restricții

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei RÂFOV
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse.

