



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, PARCELARE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE (Sst. = 106.437 mp)**
- Amplasament **Sat Paulesti, str. Nicolae Iorga, nr. 121, tarla 8, Cc 835; A 834; L 833; 829; F 830; 829/1; parcela L 818; L 837/1; L 837, L 838; com. Paulesti, jud. Prahova.**
- Beneficiar: **S.C. GABRAN CONSTRUCT S.R.L.**
Gheorghe Ionut Gabriel, Gheorghe Georgiana Ramona Sandu Tudor, Sandu Magdalena
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
Arh. BOGDAN GEORGESCU



1.2. Obiectul documentatiei

Obiectul documentatiei consta in intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru parcelarea terenului.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Paulesti;
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren
- Suportul topografic
- 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

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona reglementata apartine astfel:

- **NR. CADASTRAL 32096 (Sup. 8.529 mp)**, apartine S.C. GABRAM CONSTRUCT S.R.L., sotilor SANDU TUDOR SANDU MAGDALENA si sotilor GHEORGHE IONUT GABRIEL si GHEORGHE GEORGIANA RAMONA, in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 658 / 26.04.2023, emis de Notar public Poeana Alexandru Razvan Ionut, din municipiul Ploiesti si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare anexat emis de BCPI Ploiesti si este situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32259 (Sup. 11.312 mp)**, apartine S.C. GABRAM CONSTRUCT S.R.L., sotilor SANDU TUDOR SANDU MAGDALENA si sotilor GHEORGHE IONUT



GABRIEL si GHEORGHE GEORGIANA RAMONA, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 1553 / 26.09.2023, emis de Notar public Poana Alexandru Razvan Ionut din municipiul Ploiesti si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare anexat emis de BCPI Ploiesti si este situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32245 (Sup. 303 mp)** apartine S.C. GABRAM CONSTRUCT S.R.L., in conformitate cu actul autentificat cu nr. 1554 / 26.09.2023, emis de Notar public Poana Alexandru Razvan Ionut din municipiul Ploiesti si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare anexat emis de BCPI Ploiesti si este situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32061 (Sup. 3.177 mp)** – apartine S.C. GABRAM CONSTRUCT S.R.L., sotilor SANDU TUDOR SANDU MAGDALENA si sotilor GHEORGHE IONUT GABRIEL si GHEORGHE GEORGIANA RAMONA, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 972 / 22.06.2023, emis de Notar public Poana Alexandru Razvan Ionut din municipiul Ploiesti si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare anexat emis de BCPI Ploiesti si este situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32064 (Sup. 6 mp)** – apartine S.C. GABRAM CONSTRUCT S.R.L., sotilor SANDU TUDOR SANDU MAGDALENA si sotilor GHEORGHE IONUT GABRIEL si GHEORGHE GEORGIANA RAMONA, in conformitate cu actul autentificat cu nr. 585 / 26.04.2023, emis de Notar public Poana Alexandru Razvan Ionut din municipiul Ploiesti si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare anexat emis de BCPI Ploiesti si este situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 31847 (Sup. 575 mp)** – apartine S.C. GABRAM CONSTRUCT S.R.L., sotilor SANDU TUDOR SANDU MAGDALENA si sotilor GHEORGHE IONUT GABRIEL si GHEORGHE GEORGIANA RAMONA, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 1554 / 26.09.2023, emis de Notar public Poana Alexandru Razvan Ionut din municipiul Ploiesti si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare anexat emis de BCPI Ploiesti si este situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32062 (Sup. 6 mp)** – apartine BANU ADRIAN VIRGIL SI BANU MARILENA NICOLETA, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 973 / 22.06.2023, emis de Notar public Poana Alexandru Razvan Ionut din municipiul Ploiesti si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare anexat emis de BCPI Ploiesti si este situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32344 (Sup. 29.715 mp)** – apartine Comunei Paulesti, fiind drum, din zona studiata facand parte doar 2833 mp.

Zona studiata = 106.437 mp

Zona reglementata = 23.902 mp

Zona din proximitate este reprezentata de locuinte individuale.



2.2. Incadrarea in localitate

Terenurile au suprafete diferite, forme neregulate.

In ceea ce priveste vecinatatiile terenurilor reglementate, pot fi precizate urmatoarele:

- in partea de VEST: Nr. Cadastral 32063, Nr. Cadastral 30119, Nr. Cadastral 30212, Nr. Cadastral 27871
- in partea de SUD: Raul Stramba
- in partea de NORD: Drum acces
- in partea de EST: Nr. Cadastral 28525, Nr. Cadastral 24198, Nr. Cadastral 24412, Nr. Cadastral 27785, Nr. Cadastral 27786, Nr. Cadastral 24414.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Date geomorfologice / litologice:

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Paulesti se suprapune unei unitati de campie, in zona de contact dintre Campia inalta a Ploiestitor si Subcarpatii Prahovei. Zona cercetata este reprezentata de o unitate de relief cu aspect de campie piemontana, cunoscuta sub numele de "Campia piemontana a Ploiestilor", delimitata la vest de raul Prahova si la est de Teleajen. Conul aluvionar este alcatuit din nisipuri, pietrisuri si bolovanisurl, cu intercalatii de argile, argile nisipoase si prafuri, cu o dezvoltare lentiforma.

2.3.2. Geologia regiunii

Aceasta unitate geomorfologica se suprapune peste o unitate geologica bine individualizata, formata in Pleistocen prin combinarea unor miscari de subsidenta cu reunirea sesurilor aluvionare ale raurilor Prahova si Teleajen.

In legatura cu compozitia petrografica a pietrisurilor din zona sesului aluvial, se constata predominarea elementelor originale din flisul cretacic (elemente de gresii si marnocalcare).

2.4. Circulatia

Terenul in suprafata totala de 106.437 mp este situat in intravilan in UTR 16, terenul dispune de accesibilitate cu ajutorul Drumului existent in nord.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe amplasament nu se afla edificate constructii.

2.6. Echiparea edilitara

In zona studiata exista toate retelele necesare (apa, canalizare, electricitate, gaze).

- Alimentarea cu apa: S.C. APA SI CANALIZARE PAULESTI S.R.L.
- Canalizarea apelor uzate: se va obtine avizul de la Jovila Construct S.R.L.
- Energie electrica: se va obtine aviz de la S.C. ELECTRICA FURNIZARE.
- Gaze naturale: se va obtine aviz de la S.C. DISTRIGAZ SUD RETELE.



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. Optiuni ale populatiei

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii investitorului, considerand iminenta intentia acestuia.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul cercetat nu are probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta semne care sa arate prezenta unor fenomene geologice active).

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 2000 , cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul se prezinta o panta pe directia Vest – Est de aproximativ 6 m.

Din punct de vedere geotehnic se precizeaza:

Date geologice

Din punct de vedere geologic-structural zona care inglobeaza perimetrul studiat apartine flancului intern, cutat al avansosei Carpatilor Orientali cunoscuta local sub numele de "zona cutelor diapire" avansosa se dispune la exteriorul ariei panzei de Tarcau materializata in regiune prin anticlinoriul "pintenul de Valeni" in care predomina depozite de flis dezvoltate in faciesul bituminos cu gresie de Kliwa.

Intre aceste structuri anticlinale si cele din sectorul nordic mentionat se urmareste o structura sinclinala in care se incadreaza si perimetrul cercetat. Aici cele mai vechi depozite care apar la zi se raporteaza intervalului Pleistocen superior - Holocen inferior reprezentate prin pietrisuri, nisipuri si depozite argilos - loessoide.

Cele mai noi depozite din perimetrul cercetat pe care se gseste amplasat obiectivul proiectat apartin Holocenului superior si sunt reprezentate prin depozitele aluvionare ale raului Slanic (Varbilau). Sunt prezente nisipuri si nisipuri grosiere cu elemente de pietrisuri in liant nisipos - argilos.

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetata se incadreaza in unitatea geomorfologica majora Campia Piemontana a Prahovei, cu subdiviziunea Campia Ploiestiului.

Date climatice

Clima perimetrului cercetat este temperat - continentală, cu urmatorii parametri: temperatura medie anuala + 10.6°C; temperatura minima absoluta - 30.0°C; temperatura maxima absoluta +39.4°C.

Precipitatiile medii anuale au valoarea de 588 mm si reprezinta media valorilor inregistrate de-a lungul a 10 ani. Repartitia precipitatiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel: iarna 105.9 mm; primavara 138.3 mm; vara 211.8 mm; toamna 32.0 mm.



Directia predominanta a vanturilor este cea nord - estica (14.9%) si estica (13.3%). Calmul inregistreaza valoarea procentuala de 25.8%, iar intensitatea medie a vanturilor la scara Beaufort are valoarea de 2.3 - 3.1 mis.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al incadrarii amplasamentului in P.U.G.-ul si R.L.U ale localitatii, documentatiile aprobate, terenul reglementat prin PUZ in suprafata totala de **23.906 mp** este situat:

UTR 16

Li – subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu cu înălțime maximă de P+2E; POT: 35%; CUT: 1.05; Regim maxim de inaltime: P+2E; cornisa=12,0m H.max. coama=15,0m.

Li/IS1 - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu POT: 35%; CUT: 1,05; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa=16,00m, H.max.coama=18.00m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prezenta investitie nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele invecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

3.4. Modernizarea circulatiei

Terenul reglementat in suprafata totala de 23.902 mp este situat in intravilan in UTR 16, terenul dispune de accesibilitate cu ajutorul drumului din nord.

Se va studia printr-un studiu de circulatie atat accesul din strada precizata, cat si numarul locurilor de parcare necesare in conformitate cu HGR 525 / 1996.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Prin PUZ se propune

– Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se doreste parcelarea terenului reglementat si stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcelele rezultate, apartinand unui nou UTR si anume 16a:

L – ZONA DE LOCUIRE

Li – subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu cu înălțime maximă de P+2E;

POT: 35%; CUT: 1.05; Regim maxim de inaltime: P+2E; cornisa=12,0m H.max. coama=15,0m POT: 50%; CUT: 2.5;

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajari sportive;



POT: 15%; CUT: 0,30; Regim maxim de inaltime: P+1E; Hmax. cornisa=6m

C- ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE

C2 – subzona transporturilor rutiere

3.6. Asigurarea utilitatilor

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- a) Energie electrica
- b) Alimentarea cu apa
- c) Canalizare
- d) Gaze naturale
- e) Salubritate. Contract cu firma salubritate locala si colectare selectiva

3.7. Impactul asupra factorilor de mediu

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criteriile selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si 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 publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona rezidentiala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor utilizatori.

In prezent, imobilele sunt proprietatea particulara S.C. GABRAM CONSTRUCT S.R.L., sotilor SANDU TUDOR SANDU MAGDALENA si sotilor GHEORGHE IONUT GABRIEL si GHEORGHE GEORGIANA RAMONA, BANU ADRIAN VIRGIL SI BANU MARILENA NICOLETA, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de institutii si servicii ce tin de domeniul sanatatii.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.

- aparitia constructiilor cu functiunea de sanatate, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Paulesti.



CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTITIEI

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei 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 fiecarei 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 reseaua 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 fiecarei 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 in localitati.

Racordurile circulatiilor de incinta cu aliniamentele strazilor existente vor fi realizate conf. prevederilor Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010.

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 retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

INTOCMIT,
Arh. BOGDAN GEORGESCU