

MEMORIU DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA
DE INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA DE
LOCUINTE SI INTRODUCERE TEREN
EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA
DE LOCUINTE SI PARCELARE TEREN**

T44/

A450/85,A450/84,A450/83,A448/8,A448/9

COMUNA GORGOTA, SAT POTIGRAFU

JUDETUL PRAHOVA

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ** “SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA DE LOCUINTE SI INTRODUCERE TEREN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI PARCELARE TEREN
- Amplasament: T44, A450/85, A450/84, A450/83, A448/8, A448/9, Sat Potigrafu, Comuna Gorgota, Judetul Prahova
- Initiator: Marian Enache
- Beneficiar: : Marian Enache
- Faza de proiectare : PUZ
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborarii: IULIE 2024

1.2. OBIECTUL PUZ

Prin PUZ-ul solicitat de catre beneficiar se doreste parcelarea unor suprafete de teren in vederea realizarii unor locuinte individuale. O parte din terenurile ce urmeaza a fi parcelate sunt in intravilan, o alta parte sunt in extravilan. Cele ce sunt in extravilan vor fi introduse in intravilan prin documentatia PUZ propusa.

Studiul de urbanism este necesar intrucat o parte din terenurile pe care se doreste realizarea parcelelor pentru locuinte se afla in extravilan si acestea trebuie introduse in intravilan, dar si pentru realizarea parcelarii.

Prin documentatia urbanistica se vor atribui si indicatori urbanistici adecvati pentru suprafetele de teren reglementate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. – Comuna Gorgotaa
- Ridicare topografica parcele studiate sc. 1: 1000
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Suprafetele de teren care genereaza elaborarea Planului Urbanistic Zonal se afla in Unitatea Administrativ Teritoriala Gorgota, atat in intravilanul cat si in extravilanul localitatii Potigrafu.

Comuna Gorgota este situată la limita de sud a județului Prahova, la aproximativ 22 de kilometri de Ploiești.

Comuna Gorgota are în componență cinci sate: Gorgota, Potigrafu, Poenarii Apostoli, Crivina și Fânari. La Nord se învecinează cu comuna Puchenii Mari, la Est cu Balta Doamnei, la Nord-Vest cu Tinosu, la Vest și Sud-Vest cu Poenarii Burchii, iar la Sud cu Județul Ilfov.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna Gorgota era formată doar din satele Gorgota și Potigrafu și se afla în plasa Crivina a județului Prahova. Avea o școală ce funcționa din 1887. Comuna învecinată, denumită Crivina, avea în compoziție satele Crivina și Fânari, cu o populație de 793 de locuitori, având o școală înființată în 1888 și o biserică clădită în 1794 de locuitorii satului Crivina și reconstruită în 1840 de mosierul Dimitrie Ioanidis. Satul Poenarii Apostoli era reședința unei comune formată din el și din satele Poenari și Gorgani, având în total 849 de locuitori, o școală mixtă și 2 biserici (una datând din 1820 și una din 1744). În perioada interbelică, cele trei comune au fost transferate plasei Câmpul din același județ. Comuna Poenarii Apostoli a fost reorganizată la începutul secolului al XX-lea, satele Poenari și Gorgani fiind comasate în satul Poenarii Vechi, comuna având atunci 1035 de locuitori. Comuna Crivina avea 1016 locuitori, în vreme ce comuna Gorgota avea 1331. Satul Fânari a trecut în 1931 de la comuna Crivina la comuna Gorgota.

În 1950, ele au trecut la raionul Ploiești din regiunea Prahova și apoi regiunea Ploiești. În 1968, județul Prahova a fost reînființat, iar comunele Crivina și Poenarii Apostoli au fost desființate; comuna Crivina a fost inclusă în comuna Gorgota, iar comuna Poenarii Apostoli a fost împărțită între comunele Gorgota și Poienarii Burchii.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Teritoriul comunei Gorgota, este situat pe partea dreaptă a râului Prahova și este străbătut de pârul Cricov.

Teritoriul administrativ al comunei Gorgota este de 3250,09 ha.

Teritoriul comunei Gorgota apartine Câmpiei Române și este încadrat în subunitatea denumită Câmpia Ploiestilor, perimetrul comunal fiind stabilit între râurile Prahova și Ialomita. Raul Prahova curge pe o distanță de 12 km în vecinătatea comunei, iar Raul Ialomita, mărginește localitatea la sud pe o lungime de peste 3 km.

Suprafața comunei este în general plană, prezentând frecvente covozi, microdepresiuni. Se delimitează trei unități geomorfologice:

-Lunca Râului Prahova, dezvoltată la nord de limita satelor Poenarii Apostoli, Crivina, Gorgota și Potigrafu, cu un contur foarte sinuos, urmărind meandrele pe care le face râul, în cadrul ei dezvoltându-se numeroase microterase aluvionare, care, adesea, sunt constituite din depuneri diferite textural;

-Lunca Râului Ialomița, dezvoltată în sudul teritoriului, având și ea un contur sinuos și o lățime între 100-500 m. La fel ca și lunca Prahovei, este formată din mai multe terase aluvionare, în cadrul cărora există o diferențiere texturală a materialului aluvionar

Localitatea Potigrafu se afla în partea de sud-est a comunei Gorgota.

Terenurile analizate prin documentația urbanistică se afla în extremitatea de sud-est a localității Potigrafu la limita intravilanului, având acces din DJ 100 B.

2.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Studiul urbanistic analizează toate parcelele de teren aflate în proprietatea domnului Marian Enache.

Parcela cu nr. cadastral 27492 având o suprafață de **1080mp** din măsuratori și 1100mp din acte **se afla în intravilanul localității** și are acces din DJ 100B.

Parcela cu nr. cadastral 27494 având o suprafață de **1588mp** din măsuratori **se afla în intravilanul localității** și are acces din DJ 100B.

Parcela cu nr. cadastral 26144 având o suprafață de **1800mp** din măsuratori **se afla în extravilanul localității** în prelungirea unei parcele aflate în intravilan.

Parcela cu nr. cadastral 26134 având o suprafață de **704mp** din măsuratori se afla **în extravilanul localității** în prelungirea unei parcele aflate în intravilan.

Parcela cu nr. cadastral 26156 având o suprafață de **1109mp** din măsuratori și 1138 din acte **se afla în extravilanul localității** în prelungirea unei parcele aflate în intravilan.

Între parcelele de teren aflate în intravilan și cele aflate în extravilan există un canal de irigații cu o lățime medie de 5,00m.

Terenurile aflate in intravilan totalizeaza o suprafata masurata de 2668mp iar cele aflate in extravilan o suprafata totala masurata de 3613mp. Atat terenurile aflate in intravilan cat si cele din extravilan sunt libere, fara constructii.

2.4. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Parcelarea unei suprafate totale de teren de 6 281mp aflate partial in intravilan si partial in extravilanul localitatii Potigrafu in vederea construirii unor locuinte individuale, este un deziderat al proprietarului terenului in deplin acord cu administratia locala insa dar si cu optiunile locuitorilor comunei.

In urma acestui demers urbanistic locuitorii comunei vor beneficia de posibilitatea realizarii unei locuinte individuale intr-un cadru bine organizat cu facilitati multiple.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR APROBATE

Teritoriul localitatii Potigrafu face parte din UAT Gorgota.

Terenul supus studiului se afla partial in intravilan si partial in extravilan.

Suprafata de teren de 2668mp aflata in intravilanul localitatii este incadrata conform documentatiei PUG aprobata a comunei in cadrul zonei functionale destinate locuintelor individuale.

Indicatorii urbanistici aprobati pentru aceasta zona functionala sunt urmatorii:

POT max. = 30%

CUT max.= 0.3-0,9

Suprafata de teren de 3613mp aflata in extravilanul localitatii are categoria de folosinta teren arabil.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In prezent intreaga suprafata de teren ce se doreste a fi parcelata nu mai este folosita in scopuri agricole. Pe aceasta suprafata in anumite zone s-a dezvoltat o vegetatie ierboasa, si de arbusti crescuti spontan.

Prin propunerile urbanistice adoptate se vor valorifica unele suprafete de teren aflate partial in intravilan si partial in extravilanul localitatii Potigrafu, pentru realizarea unor locuinte intr-un cadru natural deosebit.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul catre terenul studiat se face actualmente din drumul judetean 100 B, terenul studiat avand o deschidere de 19,60 m catre acesta.

In cadrul suprafetei studiate se va propune si un drum de incinta care sa deserveasca viitoarele parcele proiectate.

Parcelele de teren propuse vor fi prevazute cu minimum un loc de parcare.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI

Suprafata totala de teren studiat in cadrul PUZ este de **7868mp**.

Suprafata totala de teren aflata in proprietatea beneficiarului PUZ care urmeaza sa fie reglementata este de **6281mp**. Din aceasta suprafata de teren, o suprafata de teren de 2668mp se afla in intravilanul localitatii, iar restul suprafetei de 3613mp se afla in extravilan.

Se propune introducerea suprafetei de teren de 3613mp in intravilanul localitatii si atribuirea pentru aceasta a unei functiuni adecvate pentru realizarea de locuinte individuale .

Intreaga suprafata de teren reglementata prin PUZ va fi parcelata in loturi destinate realizarii locuintelor individuale.

Se va realiza si un drum de incinta cu 2 sensuri de circulatie avand o parte carosabila de minimum 5,50m.

Indicatorii urbanistici propusi vor fi :

POT max. = 40%

CUT max. =1

Regim maxim de inaltime P+1

Prin PUZ si RLU se vor stabili reguli bine definite pentru modul de construire a viitoarelor constructii si amenajari, astfel incat investitiile sa fie realizate respectandu-se toate normele de siguranta si igiena.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate parcelele propuse a se realiza vor fi bransate la retele tehnico-edilitare existente in lungul drumului judetean 100B.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA / REGIMUL JURIDIC

Suprafata de teren de 6 281 mp ce urmeaza a fi reglementata prin PUZ se afla in proprietatea domnului Marian Enache. Aceasta proprietate este traversata de un canal de irigatii care se afla in domeniul public.

In momentul finalizarii parcelarii si viabilizarii intregii suprafete reglementate, terenurile destinate realizarii locuintelor individuale vor intra in posesia noilor proprietari.

Drumul propus pentru accesul catre parcelele nou create va ramane deschis tuturor proprietarilor de parcele.

CAP. 4 CONCLUZII

In cadrul studiului se va analiza situatia actuala si posibilitatile de realizare ale unei parcelari pentru locuinte individuale pe un teren aflat in proprietate privata.

Dezvoltarea urbanistica propusa, va veni in sprijinul comunitatii locale, oferind solutii confortabile de locuire si contribuind la dezvoltarea durabila a unei suprafete de teren din intravilanul localitatii.



Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan