



MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINATIA DIN ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE (ZONA ST. = 4.727 mp)
• Amplasament	Oras Urlati, Strada Tudor Vladimirescu, Nr. 18-18A, Nr. cadastral 25954, Jud. Prahova
• Beneficiar	PAROHIA "SF. VOIEVOZI URLATI"
• Proiectant:	S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L. Arh. BOGDAN GEORGESCU

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINATIA DIN ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE (ZONA ST. = 4.727 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **PAROHIA "SF. VOIEVOZI URLATI"**, dorindu-se schimbarea destinatiei terenului din zona de echipamente tehnico-edilitare in zona institutii si servicii.

Terenul are o suprafat de 3.766 mp, avand categoria de folosinta arabil si curti-constructii si este situat in Orasul Urlati, in intravilan, tarlaua 36, parcela 1118, NR. CAD. 25954, JUD. PRAHOVA – conform PUG Orasul Urlati.

Accesul se va realiza din Strada Tudor Vladimirescu.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Orasului Urlati;
- Acte de proprietate.
- Deplasari in teren.
- 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.

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

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. 25954, in suprafata de 3.766 mp**, ce apartine PAROHIEI SFINTII VOIEVOZI URLATI, in conformitate cu Contractul de vanzare cumparare, autentificat cu numarul 1797 din 16.05.2023, emis de Notar Public Aristita Adina si cu extrasul de carte funciara anexat, teren situat in intravilanul Orasului Urlati.
- **Strada Tudor Vladimirescu – S = 961 mp**, ce apartine domeniului public al Orasului Urlati.

Zona studiata = 4.727 mp.

Zona reglementata = 3.766 mp.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul reglementat se afla in intravilanul Orasului Urlati

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Nr. Cadastral 23436
- Sud: Nr. Cadastral 22560, 20752, 23269
- Est: Strada 23 August
- Vest: Strada Tudor Vladimirescu

2.3. Elemente ale cadrului natural

Urlați este un oraș situat în zona colinară a Dealului Mare, pe valea Cricovului Sărat și pe dealurile din preajmă. Se învecinează, la nord-est, cu comuna Ceptura, la sud-est, cu com. Tomșani, la sud, cu com. Albești Paleologu, la sud-vest, cu com. Valea Călugărească, la vest, cu com. Plopu, iar la nord, cu com. Iordăcheanu.

Clima este temperat continentală, specifică dealurilor subcarpatice și caracterizată prin ierni blande și veri moderate calde, cu umiditate relativă suficientă. Orașul Urlați este situat într-o zonă cu climat temperat continental, caracterizat prin următoarele valori :

Temperatura medie anuală este de + 10 °C

Temperatura minimă absolută este de - 29 °C

Temperatura maximă absolută este de + 39,4 °C

Temperatura medie multianuală a aerului în lunile ianuarie și iulie este de 30 °C, respectiv + 22 °C

Adâncimea de îngheț: Cca. 0,90 m

2.4. Circulația

Accesul către terenul reglementat se realizează din Strada Tudor Vladimirescu.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul de la adresa mai sus menționată și pentru care se solicită aprobare pentru schimbarea destinației din zona de echipamente tehnico-edilitare în zona instituțiilor și servicii, are în prezent 2 construcții.

- 25954-C1 – cu destinația construcții administrative și social culturale în suprafața de 353 mp.

- 25954-C2 – cu destinația de construcții anexă în suprafața de 9 mp.

- 25954-C3 – cu destinația de construcții anexă în suprafața de 47 mp.

- 25954-C4 - cu destinația de construcții anexă în suprafața de 70 mp.

2.6. Echiparea edilitară

Amplasamentul, ce face parte din UAT Urlați dispune deja de toate utilitățile zonei respective, electricitate, apă, gaze, etc.

2.7. Probleme de mediu

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidențiate probleme ce pot afecta mediul natural și construit din proximitatea prezentului amplasament.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitării beneficiarului, deoarece zona studiată este favorabilă dezvoltării instituțiilor și serviciilor.

2.9. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente (certificat de urbanism nr. 113/10.09.2025, suport topografic, studiu geotehnic și avizele operatorilor de utilități) se evidențiază următoarele disfuncționalități și aspecte care condiționează dezvoltarea zonei:

- Încadrare funcțională neconformă cu utilizarea reală: terenul este cuprins în PUG în zona de echipamente tehnico-edilitare „R” (POT maxim 20%, CUT maxim 0,40), deși pe amplasament funcționează o biserică (C1 – 353 mp) cu anexe (C2, C3, C4); indicatorii admiși nu permit completarea ansamblului cu clopotniță, pangar și cantină;

- Regim juridic și de protecție: terenul se află în zona centrală, într-o zonă cu valoare arhitecturală și ambientală, parțial propus pentru clasare ca monument de arhitectură prin studiu istoric și parțial în Situl arheologic „Necropola medievală de la Urlați – La Biserică” (cod RAN 13163911); lucrările sunt condiționate de avizul Direcției Județene pentru Cultură Prahova, iar în zonele de protecție ale monumentelor regimul de înălțime este limitat la P+1 (9,0 m la coamă), accentele de înălțime putând fi autorizate numai pe baza unui PUZ aprobat;

- Condiții geotehnice: pe zonele mai coborâte apele superficiale tind să stagneze (substrat slab permeabil), fiind necesară amenajarea pe verticală, rigole perimetrale și drenuri pentru spațiile subterane; nivelul apei subterane nu a fost interceptat în forajele executate (până la 8,00 m);

- Vecinătăți: amplasamentul este înconjurat de locuințe individuale și colective, fapt ce impune retrageri față de limitele de proprietate și limitarea impactului (zgomot, umbră, trafic) asupra acestora.

Prin prezentul PUZ se propune rezolvarea acestor disfuncționalități prin schimbarea încadrării funcționale în zona instituții publice și servicii (IS), stabilirea unor indicatori urbanistici și a unui regim de înălțime adecvate și corelarea soluțiilor de circulație și echipare edilitară cu condițiile din avize.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul propus pentru schimbarea destinației din zona de echipamente tehnico-edilitare în zona instituții și servicii are o suprafață de 3.766 mp este situat în intravilan, având acces la Strada Tudor Vladimirescu.

Conform Studiului Geotehnic se precizează:

DATE GEOLOGICE SI GEOMORFOLOGICE GENERALE

Orasul Urlați s-a dezvoltat la contactul dintre Câmpia Română și dealurile pericarpatice prahovene, de unde decurge și aspectul reliefului, reprezentat parțial de campie, parțial de coline.

Relieful local cuprinde următoarele forme morfologice :

- zona de terasă – pe partea stângă a paraului Cricovul Sarat, ce apare ca o suprafață plană, ridicată cu cca. 6-12 m față de nivelul albiei și înclinată ușor către rau (de la NE către SV)

- zona de lunca – pe partea stanga a Cricovului, ridicata cu cca. 1,5-2 m fata de albie, inundabila la ape mari si partial mlastinoasa ;
- zona de versant – cunoscuta sub denumirea de Dealurile Urlatilor, cu inaltimi de cca. 400 m si inclinare generala catre SV.

DATE SEISMICE

Conform normativului P100-1/2013, perimetrul examinat este caracterizat prin urmatoarele valori :

- perioada de colt a spectrului de raspuns : $T_c = 1,6$ sec.

DATE CLIMATICE

Orasul Urlati este situat intr-o zona cu climat temperat-continental, caracterizat prin urmatoarele valori (dupa Municipiul Ploiesti – Monografia Geografica a Romaniei):

➤ Regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuala: +100 C
- temperatura maxima absoluta: +390 C
- temperatura minima absoluta: -23,70 C
- temperatura medie in luna ianuarie: -30 C
- temperatura medie in luna iulie: +220 C

➤ Adâncimea maxima de inghet: 0,90 m

➤ Cantitatea de precipitatii medii multianuale, masurate intr-o perioada de 10 ani, este de 635 mm, repartizata dupa cum urmeaza:

- iarna: 100 mm
- primavara: 180 mm
- vara: 230 mm
- toamna: 120 mm

➤ Regimul vanturilor:

- vânturile dominante bat din directiile N-NE si E
- intensitatea medie a vanturilor: 2 – 40Bf

➤ Incarcari date de vant:

- presiunea de referinta a vantului, pentru 50 ani interval mediu de recurenta : 0,6 kPa.

DATE GEOTEHNICE

• Morfologic – terenul are suprafata relativ plana, cu usoara coborare spre strada, partial liber, partial ocupat de constructii.

Terenul este stabil si este situat inafara zonei cu sare in subteran (zona cu prabusiri datorate dizolvarii sarii si cu exces de umiditate).

In subteranul zonei nu exista zacaminte minerale exploatabile, volume solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii speciale (exploatare intensiva, infiltratii de apa ce produc dizolvare, sau socuri seismice) ar putea sa dea deformatii nedorite la suprafata terenului.

• Litologic – in verticala zonei este prezenta o succesiune litologica reprezentata astfel (incepand de la suprafata, fata de cotele actuale ale terenului : cota 0.00 = cota TN):

Forajul F1 :

– 0,00 – 1,90 m – sol vegetal si pamanturi de umplutura argiloase

– 1,90 – 4,50 m – alternanta de argile prafoase si prafuri argiloase cafenii, plastic vartoase/tari

– 4,50 – 5,10 m – nisip argilos galben, putin umed

– 5,10 – 6,00 m – argila galbena-cenusie, plastic vartoasa

Forajul F2:

– 0,00 – 2,00 m – sol vegetal si pamanturi de umplutura argiloase

– 2,00 – 5,60 m – alternanta de argile prafoase si prafuri argiloase cafenii, plastic vartoase/tari

– 5,60 – 8,00 m – argila galbena-cenusie, plastic vartoasa, cu plaje subtiri prafoase – nisipoase si insertii si concretii de calcar

Succesiunile litologice traversate de foraje sunt prezentate in coloana litologica anexata.

• Apa subterana – nu a fost intalnita in forajele executate pana la 6,00 - 8,00 m adancime ca mediu acvifer, insa in forajul F1 pamanturile nisipoase sunt putin umede (fara sa isi modifice starea de consistenta).

Riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 2.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al incadrarii amplasamentului in Planul Urbanistic General, terenul este situat in intravilanul Orasului Urlati, avand categoria de folosinta curti constructii si arabil. Pe data de 22.02.2018 a fost aprobat prin H.C.L. nr. 9, Planul Urbanistic de Detaliu „Detaliere conditii de construire pentru amplasare paraclis si lumanarar in incinta Bisericii Sfintii Voievozi-Urlati”.

Terenul se incadreaza in UTR 31

IS=Zona institutii si servicii

POT = 20%

CUT = 0.4

V1=Zona spatiilor verzi

POT = 10%

CUT = 0.2

R=Zona echipamente tehnico-edilitare

POT = 20%

CUT = 0.4

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prezenta investitie nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul în incintă se va face din DRUMUL STRADA TUDOR VLADIMIRESCU asfaltat, totodata se va întocmi un studiu de circulație, care va concretiza accesul, cat si eventualele blocaje sau aglomerari ce vor apărea.

În conformitate cu PUD-ul aprobat si cu PUG-ul orasului se mentine profilul 2-2:

- 3,5m x 2 – parte carosabila
- 3.00m x 2 – trotuar

Conform studiului de fundamentare a circulației se precizeaza:

Se propune mentinerea prospectului pentru tronsonul de strada Tudor Vladimirescu, aflata in zona de studiu:

Strada Tudor Vladimirescu in prezent este prevazuta cu imbracaminte asfaltica, dispune de o latime cadastrala de 14,10 m, insa cu elemente geometrice variabile, se propune mentinuta, conform Planului de situatie anexat si profile transversale A-A si A1-A1, conf PUG, cu urmatoarele elemente:

Profil A-A

- 2 x 3,50 m parte carosabila
- 2 x 1,00 m spatiu verde
- 2 x min 2,55 m trotuar

Ampriza necesara fiind de 14,10 m.

Profil A1-A1

- 2 x 3,50 m parte carosabila
- Dreapta 1,80 m statie BUSS si 1,80 m trotuar
- Stanga 2,40 statie BUSS si 1,10 m trotuar

Ampriza necesara fiind de 14,10 m.

Recomandarea unui acces sa deserveasca viitoarea investitie: Se propune reamenajarea accesului existent din strada Tudor Vladimirescu prin racordare simpla cu raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m.

Solutia este fundamentata si prin necesitatea asigurarii accesului si parcajelor in cadrul PUZ-ului, elemente care fac parte din conditiile stabilite prin procedura de initiere si reglementare a planului urbanistic zonal.

În cadrul fazelor ulterioare de proiectare ale prezentei documentatii, se vor detalia sisteme rutiere si vizarea MLPAT a documentatiei cu asigurarea in cadrul incintei a necesarului de parcaje, respectand HGR525/96 si NP 24/2022.

În incinta studiata se vor propune, platforme carosabile si parcaje, in functie de investitiile viitoare si traficul atras de acestea cu asigurarea locurilor de parcare, conform NP 24/2024 si HG525/1996, anexa 5, pentru:

5.4. Constructii de cult.

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Prin PUZ se propune schimbarea destinatiei partiala din zona de echipamente tehnico-edilitare in zona institutii publice si servicii. In conformitate cu planșa de reglementari urbanistice se propun urmatoarele:

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume: **UTR 31a**

Terenul va avea functiunea:

ZF09.1 – Zona institutii publice

IS – ZONA INSTIUTII PUBLICE SI SERVICII

POT = 30%

CUT = 0,4

Rh max. = S/D+P+1

H max. = 10m

ZF09.2 – Zona institutii publice

IS – ZONA INSTIUTII PUBLICE SI SERVICII

POT = 70%

CUT = 1,8

Rh max. = S/D+P+1+M

H max. = 12m, cu accente 20m (varful clopotnitei)

ZF14 – Zona spatii verzi, sport si agrement

V1=Zona spatiilor verzi

POT = 10%

CUT = 0.2

In zona studiata pentru care s-a intocmit documentatia se propune construirea unei clopotnite, a unui pangar si a unei cantine.

Retragerea fata de vecinatati - laterale va fi de minim 2m pe toate laturile, conform plansei de reglementari urbanistice.

BILANT	S = 3.766mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
(ZF09.1) ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE IS - Zona Institutii si Servicii		2.390,0 mp	63,46%	2.390,0 mp	63,46%
(ZF09.2) ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE IS - Zona Institutii si Servicii		0,0 mp	0,0%	476,0 mp	12,64%
(ZF14) Zonă spații verzi, sport și agrement V1 - Subzona spațiilor verzi, sport, agrement		900,0 mp	23,90%	900,0 mp	23,90%
R - Zona de echipamente tehnico-edilitare		476,0 mp	12,64%	0,0 mp	0,0%
TOTAL		3.766,0 mp	100%	3.766,0 mp	100%

3.6. Asigurarea utilitatilor

Pentru o realizare a investitiei cat mai eficienta vor fi asigurate toate utilitatiile necesare:

Alimentare cu apă – Conform Avizului de principiu – amplasament construcție nr. 95/03.12.2025 emis de HIDRO PRAHOVA S.A. (Centru Urlați), în zona amplasamentului operatorul are în exploatare conducta de distribuție apă Dn 250 mm (PEHD). Alimentarea

cu apă a obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua publică de distribuție a apei potabile din Strada Tudor Vladimirescu, pe baza unui proiect tehnic de specialitate (breviar de calcul și dimensionare branșament) avizat de operator. Condiții impuse de operator:

- căminul branșamentului de apă se amplasează la limita de proprietate și se echează cu contor, vane sarter (înainte și după contor), filtru și clapetă de sens;
- se păstrează liberă de construcții zona de protecție sanitară cu regim sever, de min. 3 m de o parte și de alta a conductei de distribuție (HG 930/2005, SR 8591/97); dacă distanțele nu pot fi respectate, se execută devierea sau protejarea conductelor, pe cheltuiala beneficiarului;
- săpăturile în zona conductelor se execută manual și sub asistența tehnică a operatorului; se interzice blocarea accesului la căminele, hidranții și vanele rețelei;
- se respectă adâncimea minimă de îngheț (0,90 m) la pozarea conductelor și branșamentelor;
- avizul este valabil 12 luni de la data emiterii, cu posibilitate de prelungire.

Canalizare – Conform aceluiași aviz HIDRO PRAHOVA S.A., în zona amplasamentului există conductă de canalizare Dn 250 mm (PVC). Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordare la rețeaua publică de canalizare, în baza unui proiect tehnic de specialitate pentru racordul de canalizare menajeră (cu breviar de calcul) și a acordului operatorului. Condiții impuse de operator:

- apele uzate evacuate în rețeaua publică vor respecta prevederile NTPA 002/2002;
- la intersecția conductelor de apă cu cele de canalizare, conductele de apă se amplasează deasupra canalelor de ape uzate, la o distanță minimă de 0,4 m, cu introducerea conductei de apă într-un tub de protecție;
- amplasarea construcțiilor va asigura spațiile necesare traseelor utilităților și accesul operatorului pentru verificări și intervenții.

Energie electrică – Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 3010260909679/30.09.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Ploiești, obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică. În zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune (LEA 0,4 kV, trasată orientativ pe planul de situație). Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare; pentru racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție, investitorul va solicita operatorului de distribuție avizul tehnic de racordare, în care se va stabili puterea maximă simultan absorbită și soluția de racordare. Condiții impuse de operator (Ordinul ANRE nr. 239/2019):

- distanța minimă pe orizontală între un stâlp al LEA 0,4 kV și orice parte a clădirii: 1 m; la traversarea drumului, distanța pe verticală între conductorul inferior și partea carosabilă: 7 m;
- distanța între fundația sau priza de pământ a stâlpilor LEA 0,4 kV și conducta de gaze subterană: 5 m (redușă în cazuri obligate până la 2 m, cu acordul beneficiarului conductei); față de conducta de apă/canalizare: 4/2 m;
- se interzice amenajarea de parcaje auto pe platforme în aer liber traversate de LEA 0,4 kV;
- săpăturile în zona traseelor de cabluri se fac numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului;

- avizul de amplasament este valabil până la 10.10.2026, cu posibilitatea prelungirii odată cu valabilitatea certificatului de urbanism / autorizației de construire.

Gaze – Conform Avizului favorabil PUZ nr. 79624-321.418.154/03.10.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L., în zona studiată există rețea de distribuție gaze naturale în exploatarea operatorului (conducte și branșamente, trasate orientativ pe planul de situație). Racordarea obiectivului se va face în regim de medie presiune, pe baza unei cereri de racordare depuse la operator, conform Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale (Ordinul ANRE nr. 7/2022). Condiții impuse de operator:

- adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora; construcțiile și instalațiile subterane propuse se amplasează la distanțele de siguranță prevăzute în NTPEE 2018 (Ordinul ANRE nr. 89/2018, tabelele 1 și 2) pentru regimul de medie presiune;
- în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale se interzice realizarea de construcții, iar în zona de protecție se interzic săpăturile și lucrările de orice fel fără avizul prealabil al operatorului (Legea nr. 123/2012, art. 190);
- reamplasarea / devierea racordului, a postului de reglare-măsurare sau a rețelei afectate de construcțiile propuse se realizează la cerere, pe cheltuiala beneficiarului, prin operator economic autorizat ANRE;
- avizul este valabil 12 luni, numai pentru elaborarea PUZ și RLU; la faza de autorizare a construirii se va solicita avizul DGSR pentru certificatul de urbanism și avizul de execuție pentru branșamentele și racordurile la celelalte rețele edilitare.

Telefonie – Conform Avizului pozitiv Orange România S.A. (ref. AFO483493/34616/32177 din 07.10.2025) și condițiilor tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A., pe planurile de situație prezentate nu există elemente de rețea de telecomunicații aparținând Orange România, iar realizarea investiției nu afectează rețeaua existentă; condiții speciale: nu este cazul. Constructorul are obligația de a comunica imediat operatorului orice deteriorare a rețelei de telecomunicații din zona lucrărilor. Documentul este valabil un an de la data eliberării. Branșarea la serviciile de telefonie / comunicații se va face prin operatori autorizați, la cererea investitorului.

Avizele operatorilor de utilități sunt anexate prezentei documentații. Costurile extinderilor și branșamentelor la rețelele edilitare vor fi suportate de investitor, iar condițiile din avize vor fi respectate la fazele următoare de proiectare (D.T.A.C. / P.T.).

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

3.7. Impactul asupra factorilor de mediu

Construcțiile propuse (clopotniță, pangar, cantină) aparțin funcțiunii de instituții publice și servicii / cult, nu produc emisii poluante semnificative și nu prejudiciază mediul natural și construit existent. Pe amplasament nu sunt admise activități poluante sau cu risc tehnologic.

Apa și apele uzate: alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se realizează prin racordare la rețelele publice, cu respectarea NTPA 002/2002; apele pluviale

de pe acoperișuri, platforme și parcaje se colectează organizat (rigole etanșe, colector) și nu se lasă să se scurgă liber pe terenurile vecine; apele provenite din parcaje și circulații se pre-epurează înainte de evacuare.

Aer și zgomot: sursele de emisii sunt limitate (încălzire cu gaze naturale, trafic redus generat de funcțiune), iar nivelul de zgomot se va încadra în limitele admise pentru zona de locuit învecinată (OMS 119/2014).

Sol și subsol: terenul este stabil, în afara zonelor cu riscuri geotehnice; excavațiile se limitează la fundații și rețele, iar stratul vegetal se depozitează și se reutilizează la amenajările peisagistice.

Patrimoniul cultural și arheologic: având în vedere amplasarea parțială în Situl arheologic RAN 13163911 și existența monumentelor propuse pentru clasare, lucrările de excavare se vor executa cu respectarea OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, pe baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Prahova și, după caz, cu cercetare sau supraveghere arheologică.

Spații verzi: se vor asigura amenajări peisagistice și plantații conform RLU, iar procentul de spații verzi din parcelă se va corela cu minimul de 20% prevăzut pentru construcțiile de cult.

Deșeuri: colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

Conform certificatului de urbanism, titularul va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Prahova privind necesitatea parcurgerii procedurii de evaluare de mediu pentru plan (HG 1076/2004).

Problemele de protecția mediului sunt analizate în concordanță cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criterii selecție în stabilirea necesității evaluării asupra mediului, cap. 1, 2, 3 și 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 publică

Terenul reglementat (nr. cad. 25954, 3.766 mp) este proprietate privată a PAROHIEI SFINȚII VOIEVOZI URLAȚI, conform actului autentificat sub nr. 1797/16.05.2023 și extrasului de carte funciară; Strada Tudor Vladimirescu (961 mp) aparține domeniului public al orașului Urlați.

Prin prezentul PUZ nu se propun exproprieri, cedări de teren sau modificări ale limitelor de proprietate. Se menține profilul stradal conform PUG (distanța între aliniamente de 13,00 m: 7,00 m parte carosabilă și 2 x 3,00 m trotuare), cu aliniamentul la 6,50 m față de axul drumului și regim de aliniere de 9,50 – 11,50 m față de axul drumului, conform certificatului de urbanism.

Nu sunt propuse obiective noi de utilitate publică; obiectivele de interes public din zonă sunt menținerea și modernizarea străzii și a rețelelor edilitare publice, iar investiția propusă (clopotniță, pangar, cantină) este de interes social-cultural și religios și este oportună în raport cu prevederile PUG.

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.

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.

Prin prezentul PUZ se propune stabilirea unui nou UTR (UTR 31a), cu funcțiunea IS – zonă instituții publice și servicii, cu următoarele reglementări:

- ZF09.2 – IS (2.390 mp, 63,46%): POT maxim 70%, CUT maxim 1,8, regim de înălțime maxim S/D+P+1+M, H maxim 12 m, cu accent de înălțime de 20 m (vârful clopotniței);

- ZF09.1 – IS (900 mp, 23,90%): POT maxim 30%, CUT maxim 0,4, regim de înălțime maxim S/D+P+1, H maxim 10 m;

- V1 – spații verzi, sport, agrement (476 mp, 12,64%): POT maxim 10%, CUT maxim 0,2;

- Strada Tudor Vladimirescu (ZF06 – T, 961 mp): se menține în domeniul public, cu profilul stabilit prin PUG.

Suprafața reglementată de 3.766 mp (zona de echipamente tehnico-edilitare „R” – 100% în situația existentă) este astfel redistribuită în zonele de mai sus.

MĂSURI ÎN CONTINUARE

- introducerea în documentație a condițiilor din avizele obținute și aprobarea PUZ prin hotărâre a Consiliului Local Urlei;
- elaborarea documentației tehnice (DTAC) pentru obiectivele propuse și obținerea autorizației de construire, pe baza certificatului de urbanism, cu avizele de execuție ale operatorilor (inclusiv DJC Prahova pentru lucrările în zona protejată și siturile arheologice);
- solicitarea avizului tehnic de racordare la energie electrică, a cererilor de racordare la gaze (medie presiune), apă și canalizare, pe baza proiectelor tehnice avizate de operatori;
- elaborarea studiului geotehnic aprofundat pentru fazele de autorizare și execuție, conform recomandărilor din studiul geotehnic;
- detalierea sistemului rutier, a parcajelor și a circulațiilor în incintă, în fazele ulterioare de proiectare.

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.

- **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.

I n t o c m i t
Arh. BOGDAN GEORGESCU

