



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	EXTINDERE INTRAVILAN (S= 2 206 mp) PENTRU ZONĂ - INSTITUȚII ȘI SERVICII "IS" ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BISERICI ORTODOXE (S.studiat=3 043 mp)
Amplasament:	Jud. Prahova, oraș Urlați, T3, P 123, P 123/1, De 120
Beneficiari/ Finantatori:	ORAȘ URLAȚI
Proiectant	S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L. Ploiesti, Tel. 0741 221 238
Data elaborării:	MARTIE 2026
Faza:	DOCUMENTAȚIE CONSULTAREA POPULAȚIEI- ETAPA PREGĂTITOARE

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Situatia juridica

Zona studiata (S=3043mp) este situata in extravilan si se compune din:

- S (N.C. 23927) = 2206.00mp ;
- S (DRUM - De 120) = 456 mp;
- S(P123/1) = 381mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul se afla in domeniul privat al orașului Urlați, fiind folosit de parohia Jercălăi conform Hotarare Consilliu Local nr. 26 din 28.03.2024.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția imobilului față de intravilanul localității**

Terenul care a generat prezentul studiu (S teren=2 206mp) este localizat in extravilanul orașului Urlați. Se invecineaza cu :

nord	- PAROHIA SFINȚII VOIVOZI URLATI N.C. 25576,
sud	- domeniu public/drum
est	- PAROHIA SFINȚII VOIVOZI URLATI N.C. 25576,
vest	- domeniu public/drum

2.3. Accese si echipare edilitara

Terenul studiat are acces dintr-un drum de exploatare De 120.

In prezent, platforma drumului are în profil transversal o banda de circulație pe un singur sens, fara rigole sau trotuare.

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Terenul studiat nu beneficiaza de echipare edilitara.

2.4. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiata se află în extravilanul localității și are categoria de folosință- pășune.



- **Relaționări între funcțiuni**
Conform P.U.G. oraș Urlați, terenul este extravilan.
- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**
In zona există un cimitir și locuințe.

2.5. Disfuncționalități

- in zonă nu există echipare edilitara completa
- drumurile de acces nu sunt modernizate

3. PREVEDERI DIN PLANURILE URBANISTICE ACTUALE

Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. oraș Urlați, terenul studiat este situat în extravilan și are categoria de folosință pășune. Prin RLU aferent PUG nu sunt stabiliți indicatori urbanistici :

POT - %;

CUT -

4. PROPUNERI

Se propune introducerea terenului in intravilan. Din punct de vedere functional destinația propusa pentru terenul ce urmeaza a fi reglementat va fi:

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea zona va cuprinde urmatoarele dotari/ constructii:

- Biserică ortodoxă;
- Amenajare parcare la sol;
- Spații verzi, imprejmuire;
- Platforma depozitare temporara deseuri menajere și reciclabile;
- Grup sanitar;
- Panouri fotovoltaice;
- **P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 40%**
- **C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1.2 ;**
- **Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim P+2E.**
- **H maxim 25 m pentru biserica**
- **Regimul de aliniere a constructiilor va fi la min. 3.0m de la aliniament.**
- **Retrageri minime posterioare: 2.0m .**

Zona edificabilă permite mai multe scenarii de distribuire a suprafeței maxime construite.

Se propune amplasarea unei biserici ortodoxe regim de inaltime P.

Prin demersurile initiatorilor lucrării, se va realiza o constructie adecvata contextului arhitectural.

Constructia propusa va avea structura de rezistență din lemn.

Investitii necesare prezentei propuneri

Proiectul final va fi edificat din sursele proprii ale parohiei Jercălăi, acestea acoperind realizarea lucrarilor pentru investitia propriu-zisă cât și realizarea solutiilor de racordare la utilitati, inclusiv gasirea unor surse de energie regenerabila.



La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitorii zonei.

Impactul asupra mediului

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, construcțiile viitoare vor respecta condițiile normelor igienico – sanitare în ceea ce privește evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitării și evacuarea deșeurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate cu o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației și normele de protecția muncii în vigoare.

• Organizarea sistemelor de spații verzi

În vederea protejării mediului înconjurător, minimum 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde ; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamentele tehnice edilitare vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Dotările de interes public:

În zona există rețele de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.

Asigurarea utilităților se va astfel:

- Alimentare cu apă- bransament la rețeaua localității;
- Alimentare cu energie electrică- bransament la rețeaua localității+panouri fotovoltaice;
- Canalizare - bransament la rețeaua localității.

5. OPORTUNITATEA INTERVENȚIEI URBANISTICE

• Solicitări ale temei-program

Se propune reglementarea urbanistică a terenului care a generat studiul astfel:

- Introducerea terenului în intravilan;
- schimbarea destinației funcționale a terenului în zona IS;
- stabilirea regimului de aliniere și a edificabilului maxim;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT și CUT, specifici zonei IS.

Dorința beneficiarului este:

- introducerea terenului în intravilan pentru amplasarea unei biserici ortodoxe;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT / CUT ;
- stabilirea regimului de aliniere și a edificabilului maxim;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse.

Zona studiată cuprinde:

Nr.cad. 23927	2206mp	teren care a generat studiul – domeniu privat al Orașului Urlați
Drum de exploatare	456mp	
Teren-pășune	381 mp	
TOTAL	3043mp	

Concluzii:

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei-program. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local al orașului Urlați.



Pentru administrația publică locală, amplasarea și dezvoltarea zonei, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decât benefică atât pentru bugetele locale cât și pentru comunitate.

• **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

- costurile aferente dezvoltării rețelei de circulație interioare în zona studiată.
- costurile aferente realizării utilităților obiectivului propus.
- costurile aferente proiectării și construirii imobilului propus, a spațiilor carosabile, parcuri, spații pietonale, platforma colectare deșeurilor, spații verzi și împrejmuiri.

• **CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

- costurile aferente lucrărilor de investiții pe terenurile aflate în proprietatea publică locală.

• **MASURI ÎN CONTINUARE**

- Obținere avize și întocmire PUZ;
- Avizare PUZ în CTATU Urlați;
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului Urlați;
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități).

Intocmit,
arh. Mirela Elena Crăciun

