

Prezenta documentație urbanistică – 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 : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (3185 mp) DIN „ZONĂ AGREMENT ȘI SPORT” ÎN „ZONĂ DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” PENTRU AMPLASARE GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 3600 mp)**
- Amplasament : com. **ALBEȘTI - PALEOLOGU**, sat **VADU PĂRULUI**  
(NC 23990; T 9, Pș 583); str. Preot Gheorghe Martin (din NC 23758)
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Inițiator : **COMUNA ALBEȘTI - PALEOLOGU**, repr. primar Marian Panait
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect/data : **8 / mai 2024**

#### 1.2. Obiectul documentației

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren din „zona agrement și sport” în „**zonă dotări tehnico-edilitare**” și „**zonă căi de comunicații rutiere**” pentru amplasare gospodărie de apă și amenajare drum acces.

#### Note f. importante

Obiectivul „**gospodărie de apă**” este parte componentă a investiției « Înființare front captare Albești Paleologu – Dumbrava, stație de tratare și conducta de aducțiune pentru alimentarea cu apă în localitățile Albești Paleologu, Dumbrava, Drăgănești, Mizil, Baba Ana, Fântânele, Vadu Săpat » din cadrul „Proiectului Regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din Județul Prahova în perioada 2014 – 2020” și pentru care – la solicitarea ADI „Parteneriatul pentru managementul apei Prahova” prin SC HIDRO PRAHOVA S A – Consiliul Județean Prahova a emis Certificatul de Urbanism nr.18/05.01.2024 (valabil 24 luni).

Având în vedere multitudinea și complexitatea avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism cu titlul susmenționat (eliberat pentru realizarea întregii investiții care se va desfășura pe teritoriul a 7 unități administrative), se procedează la întocmirea separată a două PUZ – uri strict pentru cele două obiective principale : gospodăria de apă și stația tratare apă zonală STAP (ambele amplasate în cadrul comunei Albești Paleologu)

**Stația de tratare apă potabilă (STAP) face obiectul unui PUZ separat.**

În consecință, prezenta documentație urbanistică se elaborează având ca inițiator Comuna Albești Paleologu în baza Convenției încheiată între părți și înregistrată cu nr. 2783/23.02.2024.

Terenul studiat în prezenta documentație – **3600 mp** – este situat în intravilan, are folosința „pășune și drum”, aparține domeniului public al comunei Albești Paleologu și – conform actelor prezentate și ECFI eliberate de OCPI Ploiești – se compune din :

- **3185 mp** : NC 23990 (T9, Pș 583), lot II, conform Act de dezlipire nr. 1334/19.04.2024 autentificat de BIN Ioniță Aristița Adina din comuna Valea Călugărească
- **415 mp** : din NC 23758 (drum; str. Preot Gheorghe Martin), conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

### **1.3. Surse documentare**

- Ridicarea topografică pt. faza PUZ, Sc. 1 : 500 (ing. Neagu Ciprian), vizată OCPI Prahova
- PUG + RLU com. Albești Paleologu, aprobat prin HCL 23/27.03.2007, compl. cu HCL 81/20.12.2017
- Certificatul de urbanism nr. 18/05.01.2024 eliberat de Consiliul Județean Prahova cu titlul « Înființare front captare Albești Paleologu – Dumbrava, stație de tratare și conducta de aducțiune pentru alimentarea cu apă în localitățile Albești Paleologu, Dumbrava, Drăgănești, Mizil, Baba Ana, Fântânele, Vadu Săpat » din cadrul „Proiectului Regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din Județul Prahova în perioada 2014 – 2020” »
- Certificatul de urbanism nr. 30 / 14.05.2024 eliberat de Primăria comunei Albești Paleologu
- PUZ „extindere intravilan pentru zonă agrement și sport (32912 mp)” pentru înființare bază sportivă autor SC ARHIURBAN SRL (arh. Lidia Ene)  
Beneficiar : Comuna Albești Paleologu; Aviz Unic nr.1848/20.06.2011; HCL nr.25/20.07.2011
- PUZ „introducere teren în intravilan (4938 mp) – zonă dotări tehnico - edilitare pentru amplasare stație de epurare și amenajare drum acces (Sstud = 6950 mp)”; NC 22536  
autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)  
Beneficiar : Comuna Albești Paleologu; avizat în ședința CTATU Ph din 31.05.2019
- Studiul geotehnic, verificat Af
- Informații din SF „Proiectul Regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014 – 2020 (Consortiul SC EPTISA ROMÂNIA SRL și SC EPTISA SERVICIOS DE INGINERIA SL, București)

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

#### **2.1. Evoluția zonei**

► Comuna Albești - Paleologu are o suprafață a teritoriului administrativ de 4728 ha, o populație de cca 5900 locuitori și este alcătuită din 4 sate componente : Albești-Paleologu (reședința de comună), Albești-Muru, Cioceni și Vadu Părului.

Datorită poziționării în teritoriu (în zona unor centre industriale – Ploiești, Mizil, Urlați) comuna a cunoscut o dezvoltare susținută, proces care s-a reflectat în dinamica construcției de locuințe, dotări și unități economice, ceea ce justifică necesitatea sistemului public de alimentare cu apă.

Comuna beneficiază de acces la căile de comunicație rutiere și feroviare și echipare edilitară.

Aspectul general al satelor componente este îngrijit : străzi asfaltate, trotuare și șanțuri dalate, instituții și servicii publice corespunzătoare, etc.

Satul Cioceni dispune de sistem public de alimentare cu apă și canalizare.

Pentru satele Albești Muru și Vadu Părului se prevede înființarea subsistemului de alimentare cu apă din Vadu Părului, prin racord la conducta de aducțiune a UAT Albești Paleologu, Fântânele, Vadu Săpat și Mizil.

► Referitor la amplasamentul studiat – menționăm următoarele :

• Zona destinată în prezent pentru gospodăria de apă a fost introdusă în **intravilan** printr-un PUZ inițiat de Comuna Albești Paleologu având ca titlu „**extindere intravilan pentru zonă agrement și sport** (32912 mp)” în scopul înființare bază sportivă (Aviz Unic nr.1848/20.06.2011 și aprobat cu HCL nr. 25/20.07.2011); autor SC ARHIURBAN SRL (arh. Lidia Ene).

Urmare acestei documentații, pe parcela cu NC nou 20633 s-a amenajat terenul de fotbal și anexele aferente (vestiare, grupuri sanitare).

• Pe parcela cu NC 20179 (incinta Școlii cls. I-VIII) s-a amenajat un loc de joacă pentru copii și se execută – prin CNI – o sală de sport școlară cu 180 locuri.

► În anul 2019, pe parcela cu NC 22536, s-a demarat - cu fonduri PNDL - execuția stației de epurare aferentă satelor Vadu Părului și Albești Muru, urmare aprobării PUZ „introducere teren în intravilan (4938 mp) pentru zonă dotări tehnico – edilitare”

► Pe parcela cu NC 23913 se va amplasa „Centrul de colectare prin aport voluntar” - investiție care se derulează prin PNRR, Componenta 3 - Managementul deșeurilor (SF „SC GREEN DEVELOPMENT SOLUTIONS AND MANAGEMENT” SRL, București; mai 2023)

## **2.2. Încadrarea în localitate**

• Gospodăria de apă se va realiza în cadrul parcelei cu NC nou 23990, lot II (dezlipită din parcela cu NC vechi 23541) și situată la sud de terenul de fotbal amenajat pe parcela cu NC 20633.

Vecinătăți parcela NC nou 23990 (lot II) pentru care se propun intervențiile urbanistice :

- la N, V și S : NC nou 23989 (lot I) \*
- la E : NC 22513; NC nou 23991 (lot III) \*
- la S : NC 23758 (str. Preot Martin Gheorghe) \*

\* propr. comuna Albești Paleologu

• Locația se află la cca 200 m de intersecția străzii Preot Martin Gheorghe (NC 23758) cu strada Mihai Viteazu / DC 68 (NC 23664).

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

Terenul este situat într-o zonă plană; nu se manifestă alunecări sau procese de eroziune. Nivelul hidrostatic al apei freactice apare între 5 – 12 m.

Clima : temperat continentală, de câmpie. Adâncimea maximă de îngheț : 0,80 – 0,90 m.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1/2013 :

-  $a_g = 0,35$ ;  $T_c = 1,6$  s

Categoria geotehnică : 2 (risc moderat)

## **2.4. Circulația**

• Parcela cu NC nou 23990 (pentru care se propun intervențiile urbanistice) are acces direct la str. Preot Martin Gheorghe (NC 23758) la care are o deschidere de 14 m.

Str. Preot Martin Gheorghe (NC 23758) se formează din str. Mihai Viteazu/DC 68 (NC 23664) în dreptul Bisericii din localitate.

• În dreptul amplasamentului studiat, drumul local prezintă profilul existent „1 – 1” (13,00-13,90 m între aliniamente), cu 6,00 – 6,90 m parte carosabilă (asfalt).

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Categoria de folosință a terenului studiat (3600 mp) este „pășune și drum”, din care :

- 3185 mp : pășune (teren liber)
- 415 mp : drum

## **2.6. Echiparea edilitară**

Pe str. Preot Martin Gheorghe sunt rețele de energie electrică, gaze și telefonie.

Alimentarea cu apă se face din surse proprii (puțuri forate).

Evacuarea apelor uzate menajare din gospodării, instituții și dotări se face prin latrine uscate, fose septice, puțuri absorbante.

Sistemul de canalizare este în curs de realizare, stația de epurare (în execuție) se află pe malul drept al râului Cricovul Sărat, la capătul drumului local care se continuă din str. Preot Gh. Martin.

## **2.7. Probleme de mediu**

- Terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate.

N-au fost interceptate fenomene geomecanice care să afecteze obiectivul proiectat.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul nu prezintă particularități care să ridice probleme deosebite în privința fundării.

- În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau în Repertoriul Arheologic Național care să necesite măsuri speciale de protecție).

Precizăm că Monumentul Eroilor din cele două războaie mondiale pentru care – prin documentațiile urbanistice anterioare – s-a stabilit o rază de 200 m ca „zonă de protecție patrimoniu” *nu este monument istoric sau de arhitectură și – în consecință - NU se regăsește în LMI / 2015.*

## **2.8. Disfuncționalități**

- nu e cazul

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Înființarea sistemului public de alimentare cu apă potabilă va conduce la :

- creșterea valorii terenurilor din zonă, datorită ridicării gradului de confort
- construirea de noi locuințe și dotări
- îmbunătățirea calității mediului și a sănătății populației
- dezvoltarea infrastructurii rurale
- creșterea investițiilor în localitate, implicit creșterea veniturilor la bugetul local
- creșterea gradului de ocupare a forței de muncă locale.

## **2.10. Concluzii ale analizei multicriterial integrate**

- Gospodăria de apă care se amplasează în satul Vadu Părului este parte componentă a investiției « Înființare front captare Albești Paleologu – Dumbrava, stație de tratare și conducta de aducțiune pentru alimentarea cu apă în localitățile Albești Paleologu, Dumbrava, Drăgănești, Mizil, Baba Ana, Fântânele, Vadu Săpat »
  - Gospodăria de apă va avea acces la str. Preot Martin Gheorghe printr-un drum nou creat, care va deservi și celelalte parcele din zonă
  - În zonă s-au executat sau sunt în curs de realizare o serie de investiții publice : sală de sport școlară, teren de fotbal, loc de joacă pentru copii, stația de epurare, rampă deșeuri inerte, rețea gaze, asfaltare drum - parțial ca urmare a întocmirii unor documentații urbanistice prin care s-a extins intravilanul aprobat (2007) pentru noi funcțiuni.
  - Astfel, zona în care se află terenul pe care se va amplasa gospodăria de apă a fost introdus în intravilan prin PUZ 2011 ca „zonă sport și agrement” (pentru înființarea unei baze sportive).
  - Amplasamentul studiat în prezenta documentație pentru realizarea gospodăriei de apă se regăsește și în cadrul noului PUG aflat în curs de avizare.
- Întocmirea și aprobarea prezentului PUZ are ca scop urgentarea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare în vederea realizării acestui obiectiv important.
- Gospodăria de apă va alimenta satele Albești Muru și Vadu Părului, prin aducțiune de la stația de tratare (STAP) care se va amplasa în partea de SV a teritoriului administrativ al comunei (și care face obiectul unui PUZ separat).
  - Pe str. Preot Martin Gheorghe sunt rețele de energie electrică, gaze și telefonie. Alimentarea cu apă se face din surse proprii (puțuri forate). Evacuarea apelor uzate din gospodărie, instituții și dotări se face prin latrine uscate, fose septice, puțuri absorbante. În prezent este în curs de realizare sistemul public de canalizare ape menajere.
  - Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice / situri arheologice înscrise în LMI / 2015 sau în Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.
  - În consecință, prin prezenta documentație se propune schimbarea parțială a terenului din cadrul „zonei agrement și sport” pentru „zonă dotări tehnico-edilitare” și „zonă căi de comunicație rutieră” pentru realizarea gospodăriei de apă și amenajarea drumului de acces.
  - Înființarea sistemului de alimentare cu apă deschide noi oportunități de dezvoltare economică a localității, de ecologizare a mediului și a apelor freatice și curgătoare, sporind atractivitatea zonei și îmbunătățind condițiile de viață

## **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

- Ridicarea topografică (ing. Neagu Ciprian) vizată de OCPI Prahova a determinat cunoașterea planimetriei și vecinătăților imediate, indicând un teren plat, care nu necesită amenajări deosebite
- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat ca fiind stabil, putând fi construit în deplină siguranță cu respectarea recomandărilor
- Studiul de circulație propune modalități de modernizare a drumurilor și amenajare a acceselor
- Proiectantul investiției (Consortiul SC EPTISA ROMÂNIA SRL și SC EPTISA SERVICIOS DE INGINERIA SRL, București) propune modalități de mobilare a incintei cu obiectele tehnologice

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

► Conform PUZ aprobat (2011), terenul **introdus în intravilan** în suprafață de 32912 mp (în care este inclusă și parcela studiată) este situat în „**zona agrement și sport**” – „P”, **SUTR nr. 29a**, pentru care s-au stabilit ca indicatori urbanistici maximali :

- POT = 50 %
- CUT = 0,7
- Rh = P+1

• Profile drumuri :

- pentru drumul local (în prezent str. Preot Martin Gh.) și anume - în dreptul terenului studiat - s-a stabilit profilul „1 – 1” din PUG aprobat (14,00 m între aliniamente).
- pentru drumurile interioare propuse : profil „A – A” (7,00 m) și „B – B” (6,00 m)

• Edificabil :

- 3,00 m / aliniament
- 2,00 m / limitele laterale și posterioare

► Conform PUG aprobat (inițial în 2007), terenul studiat este situat parțial în „zona de protecție patrimoniu”, aferentă Monumentului Eroilor (cu mențiunea că acesta nu se regăsește în LMI / 2015).

• Conform PUZ (Aviz CTATU Ph nr. 2497/31.05.2019; aprobat cu HCL nr. 03/08.01.2020) « introducere teren (4938 mp) – „zonă dotări tehnico - edilitare” pentru amplasare stație de epurare și amenajare drum acces (Sstud = 6950 mp) », pentru drumul (DS 459) prin care se accede la stația de epurare aflată în curs de execuție pe parcela cu NC 22536; UTR nr. 39), s-a stabilit profilul „A – A” (8,75 m între aliniamente).

### **BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, conform PUZ**

Zona funcțională (destinația urbanistică)	mp *	%
• zona agrement și sport – „P”	3185	88,47
• zona căi de comunicație – „CC”, sbz. căi de comunicație rutiere și construcții aferente – „CCr”	415	11,53
TOTAL STUDIAT	3600	100,00

\* în UTR nr. 29a, conform PUZ aprobat

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

• Terenul destinat amplasării gospodăriei de apă valorifică din plin caracteristicile cadrului natural, în sensul că obiectivul se amplasează într-o zonă destinată activităților sportive și de agrement. Investiția - ca funcțiune și poziție în teritoriu – nu presupune o volumetrie și un aspect arhitectural care să se încadreze în mediul natural sau construit existent.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la gospodăria de apă se va efectua dinspre str. Preot Gh. Martin prin amenajarea corespunzătoare a unui drum existent, utilizat în mod frecvent pentru accesul la terenul de fotbal și celelalte parcele din zonă.

- Astfel, str. Preot Gh. Martin se va moderniza prin adaptarea profilului „1 – 1” din PUZ aprobat (14,00 m între aliniamente), pentru care este necesară cedarea unei suprafețe de **15 mp** din parcela cu NC 23990.

- Drumul de acces nou creat se va amenaja conform profil propus „a – a” (6,25 m – 7,00 m între aliniamente) :

- 5,50 m : parte carosabilă
- 1,00 m : trotuar pe partea stângă (a gospodăriei de apă)
- 0,50 m : șanț, pe partea dreaptă

Racordarea accesului în incintă la carosabilul drumului creat se va face cu raze de 6 m pe lățimea de minim 5,50 m

Pentru crearea acestui drum, este necesară o suprafață de teren de **725 mp**.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Prin înființarea acestui sistem de alimentare cu apă vor beneficia comunele Albești Paleologu, Dumbrava, Drăgănești, Baba Ana, Fântânele, Vadu Săpat și orașul Mizil.

Ca principiu de funcționare, apa brută tratată în STAP este pompată către rezervoarele din cadrul subsistemelor Vadu Părului și Albești Paleologu, de unde se vor alimenta satele din zonă prin rețeaua de distribuție care se va construi.

#### **3.5.1. Descrierea lucrărilor**

Principalele caracteristici ale componentelor investiției „gospodărie de apă”.

În cadrul subsistemului Vadu Părului se prevăd următoarele lucrări :

- rezervor nou de înmagazinare (400 mc)
- stație clorinare (1 buc) + Stație de pompare (1 buc)
- cămin de debitmetru și injecție clor
- înființare rețea distribuție în satele Albești Muru și Vadu Părului (17,43 km)

Caracteristici constructive (extras din Studiul de fezabilitate întocmit de Consorțiul SC EPTISA ROMÂNIA SRL și SC EPTISA SERVICIOS DE INGINERIA SL, București)

#### **1. Rezervor de înmagazinare :**

- suprateran, formă cilindrică, cu diametrul de 10,7 m și înălțime de 4,8 m
- executat din panouri de oțel galvanizat cu dimensiuni 2500 x 1 250 mm și grosimi de la 2,0 ÷ 8,0 mm, asamblate prin buloane metalice și amplasat pe o fundație de beton armat
- prevăzut cu izolație termică și complet echipat cu accesorii : robinet acționat cu flotor, aspirație, golire, prea-plin, indicator nivel hidrostatic, chepeng, scara acces, etc

Instalația hidraulică interioară constă în : conducta de alimentare, conducta de distribuire a apei, conducta de golire, conducta de preaplin, racord pompieri.

Rezervorul este prevăzut cu instalații electrice și de automatizare.

#### **2. Stația de clorinare + stația de pompare :**

Instalația de clorinare :

- capacitate max 25 g/h
- montată într-un container suprateran (care include și stația de pompare), cu dimensiuni 600 x 2500 x 2400 mm, amplasat pe o fundație de beton armat și compusă din 2 compartimente :
  - o camera aparatelor de dozare a soluției de clor; 3,5 x 2,5 m
  - o camera buteliilor de clor; 2,5 x 2,5 m
- realizată din panouri tip sandwich, dotată cu instalații electrice, de automatizare termice, ventilație

### Stația de pompare :

- de tip hidrofor, echipată cu 2+1 pompe cu caracteristicile :
  - o  $Q = 21,5 \text{ mc/h}$
  - o  $H = 35 \text{ mcA}$
- conducta de refulare a stației de pompare va fi prevăzută cu debitmetru electromagnetic care transmite semnale la dispecerul sistemului de alimentare cu apă.

### 3. **Cămin de măsură și injecție clor (CDI) :**

- amplasat pe conducta principală de distribuție spre consumatori
- construcție subterană din beton armat cu dimensiunile  $3,0 \times 2,5 \times 2,0 \text{ m}$ , în care este montată instalația hidraulică (debitmetru cu impulsuri) de măsurare a debitului de apă care pleacă spre consumatori, a injecției și concentrației soluției de clor (analizor)  
Instalațiile de contorizare transmit informațiile prin sistemul SCADA către stația de tratare și spre dispeceratul ierarhic superior

### 4. **Rețele de incintă :**

Rețele din PEID și PVC care asigură legătura între obiectele tehnologice componente ale gospodăriei de apă, respectiv : conducta de apă potabilă, conducta apă tratată, conducta soluție de clor, conducta apă pt. prepararea soluției de clor, conducta de golire și prea-plin.

### 5. **Drumuri și platforme de incintă :**

Pentru accesul la toate componentele tehnologice s-au prevăzut drumuri și platforme de întoarcere a vehiculelor

Sistemul constructiv rezultat (beton de ciment rutier) a fost dimensionat conform normativelor în vigoare în funcție de traficul de exploatare și natura terenului.

### 6. **Împrejmuiri și porți :**

Stâlpi metalici pe fundații izolate din beton, panouri gard bordurat zincat cu înălțimea de 2,50 m ( $L = 194 \text{ m}$ ). Poarta de intrare va avea lungimea de 5,5 m.

### 7. **Instalații electrice exterioare :**

Stâlpi echipați cu corpuri de iluminat cu lămpi LED. Comutarea instalației se face manual și/sau automat prin senzor crepuscular. Traseele cablurilor vor fi îngropate.

### 8. **Instalații de protecție și împământare**

### 9. **Racord electric**

Puterea instalată este de 65 KW.

### 10. **Rețea de distribuție**

- lungime 17,43 km (inclusiv traversări)
- executată din conducte de polietilenă de înaltă densitate PE100, PN10, SDR17 cu diametre între  $De 110 \text{ mm}$  și  $De 160 \text{ mm}$
- pe traseu se prevăd : 72 cămine de vane și 22 hidranți subterani
- 1338 branșamente (lungime medie 7 m/buc), executate din PEID, PE100, PN10, SDR17 cu diametrul  $De = 25 \text{ mm}$   
Zona de protecție sanitară va fi semnalizată cu plăcuțe avertizoare.



### 3.5.2. Propuneri urbanistice

- ▶ Schimbare destinație teren (3185 mp) din „zonă agrement și sport” – „P”, din care :
  - 2445 mp pentru **zonă dotări tehnico – edilitare – „TE”**, subzona **gospodărie de apă – „TEa”** cu indicatori urbanistici maximali :
    - POT = 50 %
    - CUT = 1,0
    - Rh (clădiri, rezervoare) = P+1 (Hmax cornișă=7 m; Hmax coamă=10 m), măsurați de la cota TA; iar pentru instalații tehnologice se admit și înălțimi mai mari
  - 1155 mp **zonă căi de comunicații și construcții aferente – „CC”**, subzona căi rutiere – „CCr”
- ▶ Accesul se va realiza dinspre str. Pr. Martin Gheorghe printr-un drum nou creat. Spațiile de parcare pentru situații de intervenție se vor amplasa strict în incinta gospodăriei de apă. Pentru detalii vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației
- ▶ amplasarea construcțiilor în incinta „TEa” (gospodăria de apă) : 2,00 m / toate limitele incintei
- ▶ spații verzi (gazon și plantații de protecție pe contur) : minim 20 % din suprafața incintei „TEa”
- ▶ se instituie zonă de protecție sanitară : 10 m de la limita incintei „TEa”
- ▶ terenul studiat va aparține noului UTR nr. 29a1
- ▶ se mențin reglementările urbanistice din PUG și PUZ aprobate pentru terenurile situate în vecinătatea parcelei studiate (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali - POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, utilizări permise și interzise, restricții, etc)

#### **BILANȚ TERITORIAL PROPUS – pe zone funcționale**

Zona funcțională (destinația urbanistică)	mp	%
• zona dotări tehnico-edilitare – „TE”	2445 <sup>1</sup>	67,92
• zona căi de comunicație – „CC”, sbz. căi de comunicație rutiere și construcții aferente – „CCr”	1155	32,08
Total studiat	3600 *	100,00

\* în UTR nr. 29a1

<sup>1</sup> după cedare 740 mp, din care : 15 mp pentru modernizare str. Preot M. Gh., 725 m pentru creare drum acces

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

Zona funcțională (destinația urbanistică)	EXISTENT *		PROPUS **	
	mp	%	mp	%
• zona agrement și sport – „P”	3185	88,47	-	-
• zona dotări tehnico-edilitare – „TE”	-	-	2445 <sup>1</sup>	67,92
• zona căi de comunicație – „CC”, sbz. căi de comunicație rutiere și construcții aferente – „CCr”	415	11,53	1155	32,08
Total studiat	3600	100,00	3600	100,00

\* în UTR nr. 29a, conform PUZ aprobat

\*\* în UTR nr. 29a1

<sup>1</sup> după cedare 740 mp, din care : 15 mp pentru modernizare str. Preot M. Gh., 725 m pentru creare drum acces

## BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei „TEa”:

TOTAL INCINTĂ „TEa”	mp	%
	2445,00	100
- construcții și platforme tehnologice supraterane	1222,50	50
- circulații	489,00	20
- spații verzi și plantații de protecție	733,50	30

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- alimentarea cu energie electrică :
  - racord la rețeaua publică în sistem trifazat 400V/50Hz, prin intermediul unui bloc de măsură și protecție trifazat (BMPT) montat în punctul stabilit de furnizor
- alimentarea cu apă potabilă :
  - conductă aducțiune de la STAP „Dumbrava”
- evacuare ape uzate :
  - etapa I : grup sanitar ecologic
  - etapa II : racordare la sistemul de canalizare, după realizarea acestuia

Notă : Nu sunt necesare alte utilități, gospodăria de apă fiind un obiectiv închis și protejat care nu presupune personal permanent de supraveghere.

### **3.7. Protecția mediului**

Poziția amplasamentului în cadrul localității este o garanție pentru siguranța obiectivului. S-au prevăzut plantații de protecție pe conturul incintei.

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

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

- terenuri proprietate publică de interes local (incinta gospodăriei de apă, parcele vecine, drumuri)
- teren proprietate particulară a persoanelor fizice / juridice
- teren propus a fi cedat pentru modernizare/amenajare drumuri - total 740 mp :
  - 15 mp pentru lărgire str. Preot Gh. Martin
  - 725 mp pentru creare drum acces

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Concluzii

Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.

Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate atât de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

Proiectul propune realizarea unui sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare, ceea ce va conduce la efecte pozitive asupra societății, mediului și a economiei din zonă.

### 4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei ALBEȘTI PALEOLOGU
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus (construcții, rețele, instalații, drumuri, etc.)

#### Note f. importante :

• Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate de către investitor.

• După aprobarea PUZ - ului și în vederea realizării obiectivului respectiv, beneficiarul investiției va solicita *Primăriei comunei Albești Paleologu – în nume propriu – eliberarea unui alt certificat de urbanism*, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și vor fi menționate avizele specifice amplasării și funcționării unui astfel de obiectiv.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**

