

SC ARHIZANE PLAN SRL
Ploiești, str. Rudului nr. 76

PLAN URBANISTIC ZONAL :

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2911 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (7191 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE CALE ACCES (Sstud = 12057 mp)

Amplasament : comuna **TEIȘANI**; sat **VALEA STÂLPULUI**, pct. „Țarina”
parțial NC 22370 (T56, A 2157/16; T46/1, A 2167/17; T46, A 2170/16, 2170/17, 2170/17/1, 2181/5)
DN 1A (parțial din NC 22222; km 116+350 ÷ 116+385 dr.)
Inițiator : **COMUNA TEIȘANI**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENAȚE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU SC 1 : 5000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1:500
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE SC. 1:500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ SC. 1:500
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:500
PLANȘA NR. 5	PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ – SC. 1:500

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 (2911 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (7191 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE CALE ACCES** (Sstud = 12057 mp)
- Amplasament : comuna **TEIȘANI**; sat **VALEA STÂLPULUI**, pct. „Țarina”
parțial NC 22370 (T56, A 2157/16; T46/1, A 2167/17; T46, A 2170/16, 2170/17, 2170/17/1, 2181/5);
DN 1A (parțial din NC 22222; km 116+350 ÷ 116+385 dr.)
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA TEIȘANI**, repr. primar Stanciu Gheorghe
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr./data : 5 / febr. 2024

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare a destinației teren (2911 mp) din „zonă locuințe” și extindere intravilan (7191 mp) pentru „zonă instituții și servicii” în vederea amplasării unui service auto și stație ITP cu anexele aferente funcționării, precum și amenajarea accesului în incintă.

Terenul studiat (**12057 mp**) este situat în intravilan și extravilan și, conform actelor prezentate și ECFI eliberate de BCPI Vălenii de Munte, se compune din :

Folosința / NC	intravilan	extravilan	total
- arabil (parțial din NC 22370)	2911	7191	10102 ^{1*}
- drum / DN 1A (parțial din NC 22222)	1955	-	1955 ²
Total studiat	4866	7191	12057

¹ propr. SC DRALEX AUTO TEST SRL conform Actului de comasare nr. 1767/19.09.2023 autentificat de SPN "ACTA", NP Aida Constantin din orașul Vălenii de Munte

² domeniu public național, în administrarea CNAIR

* din total proprietate 14934 mp

Notă f importantă :

Suprafața de 4832 mp (rest proprietate beneficiar din total 14934 mp), având categoria de folosință „pășune” și prezentând un teren foarte accidentat (râpă), neutilizabil pentru construcții nu face obiectul prezentului Studiu.

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică pentru PUZ, sc. 1 : 500 (SC ORIZONT VECTOR SRL), vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU comuna Teișani, aprobat prin HCL nr. 39/31.07.2018
- Informații din Certificatul de urbanism nr. 73/28.12.2023 eliberat de Primăria comunei Teișani, cu avizul CJPh nr. 73/28.12.2023
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD PĂDUROIU SRL), verificat Af
- Studiu pedologic (OSPA Prahova) • Aviz ANIF Prahova
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) • Aviz CNAIR SA
- Studiul echipare tehnico-edilitară

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

Zona amplasamentului se află în continuarea str. Ștefan cel Mare din orașul Vălenii de Munte (fiind singura parte din cadrul comunei care se desfășoară de-a lungul DN 1A) și aparține satului component Valea Stâlpului.

Datorită avantajelor oferite de poziția în teritoriu (facilități de acces, echipare edilitară, vizibilitate) zona s-a ocupat în scurt timp cu clădiri, majoritar rezidențiale și mici unități comerciale și de prestări servicii (pensiune, vulcanizare).

Aspectul general este favorabil : construcții noi, în stare bună, în regim P, P+1, realizate din materiale și cu finisaje moderne și de calitate.

Drumul este bine întreținut, prevăzut cu șanțuri și trotuare pe ambele părți.

2.2. Încadrarea în localitate

- Terenul este situat pe partea dreaptă a DN 1A (pe sensul de mers către stațiunea Cheia), la cca 1 km nord de limita cu orașul Vălenii de Munte, respectiv la cca 250 sud de intersecția cu DC 18A.
- Vecinătățile terenului (**10102 mp**, din total proprietate 14934 mp) propus pentru obiectiv :
 - la N : propr. m.d. Fătu Ion (teren liber, intravilan și extravilan); L = 296,29 m
 - la E : rest propr. SC DRALEX AUTO TEST SRL (4832 mp, teren liber extravilan); L = 34,37 m
 - la S : propr. Pisău Nicolae (teren liber, intravilan și extravilan); L = 293,94 m
 - la V : DN 1A; L = 34,50 m

2.3. Elemente ale cadrului natural

Morfologic, terenul studiat este relativ plan și aproape orizontal, fără probleme de stabilitate.

Clima : temperat continentală. Adâncimea de îngheț : 0,90 – 1,00 m.

Apa subterană se află la adâncime peste 6,0 m. Vânturile dominante bat dinspre NV și N.

Stratigrafia litologică se prezintă astfel :

- 0,00 – 0,50 m : umplutură
- 0,50 – 1,80 m : nisip prăfos cafeniu cu plasticitate mijlocie, vârtos, compresibilitate mare
- 1,80 – 3,50 m : nisip mediu cafeniu cu pietriș
- 3,50 – 6,00 m : pietriș cu nisip fin galben cafeniu

Seismic, conform normativului P100 – 1/2013, perimetrul comunei Teișani este caracterizat prin :

- $T_c = 1,6 \text{ s}$; - $a_g = 0,40$

Categoria geotehnică : **1 (risc redus)**

2.4. Circulația

• Terenul are acces direct din DN 1A, la care are o deschidere de 34,50 m și se desfășoară între km 116+350 ÷ 116+385 dr.). În dreptul terenului studiat, DN 1A prezintă profilul existent „1 – 1” :

Caracteristici constr. (m)	p. stg.	p. dr.
- parte carosabilă	3,30	3,30
- acostament	1,00	1,00
- șanț	1,50	-
- taluz	-	1,50
- spațiu verde	4,20	4,80 – 3,50
- distanța / ax existent	10,00	10,60 - 9,30

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform actelor de proprietate și ECFI, categoria de folosință a terenului studiat este „arabil și drum”
Terenul este liber și nu a fost niciodată construit.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe categorii de folosință, conf. PUG aprobat

Categoria de folosință	intravilan *	extravilan	total
- arabil	2911	7191	10102 ¹
- drum	1955	-	1955
Total studiat	4866	7191	12057

* trup nr. 2 / UTR nr. 9

¹ din total 14934 mp

Notă f importantă :

Suprafața de 4832 mp (rest proprietate beneficiar din total 14934 mp), având categoria de folosință „pășune” și prezentând un teren foarte accidentat (râpă), neutilizabil pentru construcții
nu face obiectul prezentului Studiu.

2.6. Echiparea edilitară

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă (distribuție și aducțiuni) și telefonie.

Conform aviz ANIF nr. 45/19.03.2024 în zonă nu sunt lucrări de îmbunătățiri funciare.

2.7. Probleme de mediu

• Terenul pentru care se solicită intervențiile urbanistice se prezintă în condiții bune de stabilitate. Nu au fost interceptate fenomene geomecanice care să submineze stabilitatea obiectivului proiectat.

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

2.8. Disfuncționalități

- situarea parțială a terenului în extravilan și în circuitul agricol
- necesitatea amenajării accesului în incintă de natură să nu afecteze traficul de pe DN 1A

2.9. Opțiuni ale populației

- SC DRALEX AUTO TEST SRL este o firmă cunoscută în domeniul prestărilor de servicii auto, având puncte de lucru în orașul Vălenii de Munte (str. Drajna nr. 2) și satul Ogretin din com. Drajna.

Scopul realizării obiectivului pe acest amplasament este mutarea activității firmei care, în prezent se desfășoară pe un teren închiriat în orașul Vălenii de Munte, la intersecția str. Ștefan cel Mare (DN 1A) cu str. Drajna.

- Punctul de vedere al elaboratorului PUZ este favorabil solicitării beneficiarului, considerând binevenită intenția acestuia de a amplasa în afara orașului un astfel de obiectiv cu facilități de acces la un drum de importanță națională (DN 1A).

2.10. Concluzii ale analizei multicriterial integrate

- SC DRALEX AUTO TEST SRL are ca obiect de activitate prestări de servicii în domeniul auto (ITP, tahografie, spălătorie, etc), având puncte de lucru în orașul Vălenii de Munte (str. Drajna nr. 2) și satul Ogretin din comuna Drajna.

- Locația studiată este situată pe partea dreaptă a DN 1A, în continuarea str. Ștefan cel Mare din orașul Vălenii de Munte, zonă care s-a mobilat aproape în întregime cu clădiri majoritar rezidențiale, urmare includerii în intravilan, prin PUG aprobat, a satului Valea Stâlpului.

- Terenul are acces direct la DN 1A (km cca 116 + 360 dr.) la care are o deschidere de 34,50 m.

- Pe drumul național sunt rețele de energie electrică, apă (aducțiune și distribuție) și telefonie.

- Terenul se află parțial în zona de protecție aferentă drumului național, conductei de aducțiune apă și cablului subteran de telecomunicații.

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

- Pe acest amplasament, se intenționează amplasarea unui service auto și stație ITP cu anexele aferente (ateliere, depozite materiale și scule, copertine, stație alimentare auto electrică, birouri, anexe personal, utilități, alei carosabile și pietonale, parcare, platforme, spații verzi, împrejurimi, panouri fotovoltaice, semnalistică, reclame, etc.)

Investiția se va realiza cu fonduri europene.

- Comunitatea locală sprijină investitorii interesați să dezvolte unități economice pe teritoriul localității, inclusiv prin inițierea prezentei documentații urbanistice în condițiile convenției încheiate.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică sc. 1:500 pentru faza PUZ (SC ORIZONT VECTOR SRL) vizată de OCPI Prahova a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren relativ plat și alungit
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD PĂDUROIU SRL estimează terenul ca fiind „bun de fundare”
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modul de amenajare a DN 1A și a accesului
- Studiul pedologic (OSPA Prahova) încadrează terenul arabil în clasa de **III** fertilitate (mijlocie)
- Studiul de echipare tehnico-edilitară propune modalități de asigurare a obiectivului cu utilități

3.2. Prevederi din PUG aprobat

- Conform PUG aprobat, terenul studiat (12057 mp) este situat în :
- intravilan (4866 mp) în Trup nr. 2 / UTR nr. 9, din care :
 - 2911 mp în **zona locuințe – „L”**, cu indicatori urbanistici :
 - POT = 30%
 - CUT = 0,6
 - Rh = P+1 (Hmax cornișă = 7 m; Hmax coamă = 10 m)
 - 1955 mp în **zona căi de comunicații – „CC”**, subzona **căi de comunicații rutiere și amenajări aferente – „CCr”**
 - extravilan (7191 mp) în **zona terenuri agricole – „TA”**

BILANT TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, conform PUG aprobat :

Destinația urbanistică / Folosința	intravilan *	extravilan	total
• zona locuințe – „L”	2911	-	2911
• zona căi de comunicații – „CC”, subzona căi de comunicații rutiere și amenajări aferente – „CCr”	1955	-	1955
• zona terenuri agricole – „TA”	-	7191	7191
Total studiat	4866	7191	12057

* în UTR nr. 9

► Profil drum (intravilan) :

Pentru DN 1 A, tronson km 115+450÷116+670 se aplică profil „1 – 1” (26,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : acostament
- 2 x 1,50 m : rigolă
- 2 x 2,00 m : spațiu verde
- 2 x 2,00 m : pista biciclete
- 2 x 1,50 m : trotuar
- 2 x 1,50 m : spațiu verde

► Retragerea construcțiilor :

- față de DN 1A :
 - 18 m / ax (tronson km 115+450 ÷ 116+670), respectiv minim 5 m / aliniament
- față de limitele parcelei :
 - conf. Cod civil / de una din limitele laterale; minim 3 m / cealaltă limită laterală
 - minim 5 m / limita posterioară

Utilizări permise (sumar) :

- locuințe;
- locuire sezonieră, case de vacanță;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P

Utilizări permise cu condiții (sumar referitor strict la obiectivul proiectat) :

- unități cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii (spălătorii auto, autoservice, ateliere mecanice, tinichigerii, tâmplărie, etc.) care se amplasează la min 15 m de ferestrele locuințelor

Utilizări interzise (sumar referitor strict la obiectivul proiectat) :

- activități poluante, generatoare de riscuri tehnologice sau incomode prin traficul generat

Interdicții temporare (sumar referitor strict la obiectivul proiectat) :

- pentru terenurile aflate în zona de protecție a căilor de comunicație rutieră sau a culeorilor tehnice, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil a administratorului căii de comunicații sau a deținătorilor rețelelor respective

► Alte Reglementări din PUG aprobat :

- Terenul este situat parțial în zona de protecție a DN 1A și a conductei aducțiune apă.
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI sau RAN.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Obiectivul proiectat nu necesită punerea în valoare a cadrului natural, se recomandă ca aspectul și volumetria acestuia să nu contrasteze cu destinația și caracterul arhitectural al zonei de amplasare.

Din punct de vedere geotehnic, terenul prezintă condiții bune de fundare, respectând recomandările din studiul efectuat. În vederea realizării investiției, se vor efectua anterior lucrări de nivelare a terenului și se vor realiza rigole pentru drenarea apelor meteorice în afara incintei construite.

3.4. Modernizarea circulației

► Accesul în incintă se va efectua direct din DN1A și se va amenaja între km 116+350÷116+385 dr DN 1A va fi modernizat conform profilului „1 – 1” din PUG aprobat (26,00 m între aliniamente) :

Caracteristici constructive (m)	p. stg.	p. dr. *
- distanța între aliniamente	26,06	
- parte carosabilă	3,50	3,50
- acostament	1,00	1,00
- șanț	1,50	1,50
- spațiu verde	2,00	2,00
- pistă biciclete	2,00	2,00
- trotuar	1,50	1,50
- spațiu verde	1,50	1,50
- distanța / ax existent	13,00	13,00
- lărgire	3,00	2,40 - 3,70

* a beneficiarului

Notă :

- Modernizarea DN 1A se va efectua simetric față de axul existent, cu cedare de teren pe ambele părți ale drumului (conf. tabel). Din proprietatea beneficiarului se va ceda o fâșie în suprafață de 107 mp.

- Accesele se vor racorda la carosabilul DN 1A cu raze de 15,00 m (pentru a nu afecta arborii de pe marginea șoselei și proprietățile învecinate) pe lățimea de 5,00 m și cu trecere peste o rigolă carosabilă de 44,00 m lungime (amenajată peste șanțul existent).

- Se estimează un trafic mic : maxim 10 turisme și 2 vehicule de marfă pe zi.

► La fazele următoare de proiectare, va fi detaliat modul de rezolvare a circulației interioare, avându-se în vedere prevederile legale pentru transportul de mare tonaj și asigurarea condițiilor necesare (spații de manevră și întoarcere) pentru intervențiile speciale (incendii, salubritate, salvare).

Astfel, în incintă se va amenaja o platformă carosabilă care să permită accesul la toate construcțiile proiectate și să servească ca spații de parcare pentru orice tip de utilizator.

Platforma va avea dimensiunile necesare pentru ca spațiile de manevră și întoarcere să permită desfășurarea în bune condiții a circulației în cadrul incintei, astfel încât ieșirea și intrarea să se realizeze numai cu fața autovehiculelor.

Numărul locurilor de parcare se va stabili la fazele următoare de proiectare – conform RGU, Anexa nr. 5 – pct. 5.12. – construcții industriale, în funcție de specificul activității, suprafața desfășurată a obiectivelor propuse și gabaritul mijloacelor de transport.

► Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoarele de circulație prevăzute în proiectul de drumuri.

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

3.5.1. Construcții propuse

SC DRALEX AUTO TEST SRL intenționează să amplaseze pe acest teren un service auto și stație ITP cu anexele aferente (ateliere, depozite materiale și scule, copertine, stație alimentare auto electrică, birouri, utilități, alei carosabile și pietonale, parcare, platforme, spații verzi, împrejurimi, panouri fotovoltaice, semnalistică, reclame, etc.).

Investiția se va realiza prin accesare de fonduri europene.

3.5.2. Propuneri urbanistice

În acest scop se propun următoarele intervenții urbanistice :

► ***schimbare destinație teren*** (2911 mp) din „zonă locuințe” și

► ***extindere intravilan*** (7191 mp) pentru „zonă instituții și servicii” – „IS”, cu preluarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți pentru zona similară în PUG aprobat :

- POT = 50 %
- CUT = 1,0
- Rh clădiri = P+1 (Hmax coamă = 10 m; Hmax cornișă = 7 m);
iar pt. instalații tehnologice se admit înălțimi mai mari
- se admit subsoluri/demisoluri

► ***Accesul*** se va realiza din DN1A, amenajat conform Studiului de circulație
Pentru detalii suplimentare, vezi *Cap. 3.4. – Modernizarea circulației*

► ***Retragerea construcțiilor*** :

- față de drumuri :
 - minim 20,00 m / ax DN 1 A (conf. aviz CNAIR SA); respectiv minim 7,00 m / aliniament
- față de celelalte laturi ale incintei : 3,00 m

► ***Regim de construire*** : izolat

► Spații verzi : decorative și plantații de protecție (20% din suprafața zonei „IS”)

► terenul studiat va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. 9.1**

► se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru parcelele învecinate terenului studiat (zonificare funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.)

BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :**

Destinația urbanistică	intravilan *	extravilan	total
• zona instituții și servicii – „IS”	9995	-	9995 ¹
• zona căi de comunicații – „CC”, subzona căi de comunicații rutiere și amenajări aferente – „CCr”	2062	-	2062
Total studiat	12057	-	12057

* în UTR nr. 9.1

¹ după cedare 107 mp pentru modernizare DN 1A

BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :**

Destinația urbanistică Zona / subzona funcțională	E X I S T E N T			P R O P U Ș		
	intravilan	extravilan	total	intravilan	extrav.	total
	mp	mp	mp	mp	mp	mp
• zona locuințe – „L”	2911	-	2911	-	-	-
• zona instituții și servicii – „IS”	-	-	-	9995	-	9995 ¹
• zona căi de comunicație-„CC”, sbz. rutieră-„CCr”	1955	-	1955	2062	-	2062
• zona terenuri agricole – „TA”	-	7191	7191	-	-	-
Total studiat	4866 *	7191	12057	12057**	-	12057

* în UTR nr. 9

** în UTR nr. 9.1

¹ după cedare 107 mp pentru modernizare DN 1A

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
ZONA „IS”	9995,00	100
- construcții (maxim)	4997,50	50
- circulații	2998,50	30
- spații verzi	1999,00	20

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică și apă : prin racordare la rețelele existente
- evacuare ape menajere :
 - bazin betonat vidanjabil – et. I
 - racordare la rețeaua publică de canalizare, după realizarea acesteia – et. II
- asigurarea agentului termic : CT (electric, combustibil solid/lichid); surse neconvenționale (panouri solare fotovoltaice și termice, pompe de căldură aer-apă, minieoliene, etc.)

3.7. Protecția mediului

Protecția zonei rezidențiale adiacente va fi asigurată prin plantații perimetrale.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate publică de interes național (DN 1A)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
- terenuri care se cedează pentru modernizare/lărgire DN 1A (din proprietatea beneficiarului :107 mp)

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

Planul urbanistic zonal tratează unitar teritoriul studiat 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 constructibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate atât de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

4.2. Măsurile în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei TEIȘANI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus și amenajare acces.

Note f. importante :

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

• După aprobarea PUZ și în vederea realizării investiției respective, proprietarul/administratorul de drept al terenului va solicita Primăriei comunei Teișani – eliberarea unui nou certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii obiectivului.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

