



PARTENERUL IDEILOR TALE

BIA LIDIA ENE
-arh.LIDIA ENE

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **PUZ –EXTINDERE INTRAVILAN (S=6213,73mp) , RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN INTRAVILAN (S=4560,75MP) DIN ZONA PENTRU LOCUINTE DE TIP RURAL IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX TURISTIC SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=12564,94mp)**
- Amplasament : **COM.CORNU, SAT CORNU DE JOS, STR.VALEA OPRII, STR.PLAIUL CORNULUI, De, NC23572, T16, PARCELA 751**
- Beneficiar : **STALEX PR&MEDIA EVENTS S.R.L.**
- Proiectant general : **ISTBAN CONSTRUCT&CONSULTING S.R.L.**
- Proiectant de specialitate : **BIA LIDIA ENE**
- Nr. proiect / data elaborării : **12/01.07.2020**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect analiza posibilităților de întocmire PUZ –EXTINDERE INTRAVILAN (S=6213,73mp) , RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN INTRAVILAN (S=4560,75MP) DIN ZONA PENTRU LOCUINTE DE TIP RURAL IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX TURISTIC SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=12564,94mp) in vederea amplasarii acestor obiective in baza unei investitii ce urmeaza a se realiza din fonduri europene

Terenul studiat in suprafata de 12564,94mp este proprietatea:

--STARLEX PR&MEDIA EVENTS S.R.L.. conform ACTULUI DE ALIPIRE autentificat cu nr.1610/ 22.06.2020 la SPN Savulescu Vasile si Ivan Mihaela din mun.Campina si a extarsului de carte funciara de informare nr.15748/23.06.2020 emis de BCPI Campina (10774,48mp)

-comuna Cornu –domeniu public- str.Plaiul Cornului S=-1262.05mp

-str.Valea Oprii S=227.43mp

-comuna Cornu- teren in curs de inventariere in domeniul public -De -cu S=300.98mp conform adeverintei nr.4362/30.06.2020

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- PUG și RLU com.Cornu

• Conform PUG si RLU documentatie aprobata, amplasamentul este situat partial **in intravilan**

6050.23mp in:

- UTR 11 si are urmatoarea zonare functionala:

-zona locuinte si functiuni complementare Li cu indicatorii urbanistici maximali:

- POT : 30 %

- CUT 0.6

- Rh max=P+1

-zona cai de comunicatii rutiere

Si partial in extravilan S=6514.71mp in :

-zona terenuri ocupate de cai de comunicatii-TC

-zona oterenuri agricole-livada-TA

Terenul studiat din intravilan se afla in zona cu restrictie de construire pana la intocmire PUZ

Conform PUG imobilul cu NC23572 este situata la limita dintre satele Cornu de Jos si Cornu de Sus, in UTR 11

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUG

Conform studiului geotehnic realizat pentru forajul F1 s-a identificat urmatoarea coloana litologica:

-0.00-0.30m pamant vegetal

0.30-2.10-2.30m-argila/argila prafoasa, cafeniu-cenusie, cu plasticitate mare, tare cu compresabilitate medie si rezistenta slaba la forfecare, umeda

-2.10/2.30m-12m-argila prafoasa(slab nisipoasa)/praf nisipos argilos, cenusie, cu plasticitate mare-foarte mare, tare.

Apa subterana (dependenta de precipitatiile din zona) a fost intalnita sub forma de infiltratii la adancimea de 4.10m si are nivelul stabilizat la 3.20-3.90m

Categoria geotehnica este 2-3, risc geotehnic moderat -major

Tinand cont de situatia din teren , constructia se poate realiza tinand cont de urmatoarele masuri:

--constructia poate fi fundata direct la adancimi de peste 2.10/2.30m asigurandu-se astfel fundarea pe terenul stabil

-in vederea evitarii declansarii unui potential plan de alunecare la adancimea de 2.10/2.30m (la contactul dintre deluviu si roca d baza)se recomanda ca fundatiile constructiei sa fie fixate in roca de baza marmoasa prin ancoraje sau micropiloti

-datorita reliefului inclinat, cu panta mare, in amonte de ampriza constructiei, este necesar sa se prevada un sistem de sprijinire al acesteia

-intregul amplasament din ampriza viitoarei constructii trebuie sistematizat si prevazut cu rigole etanse si pante in vederea dirijarii controlate a apelor inspre aval

-este recomandat de peretii exteriori incastrati in teren sa fie hiroizolati iar umpluturile perimetrare fundatiilor sa fie realizate din pamant local bine compactat

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Accesibilitatea la căile de comunicații.

Imobilul are acces auto neamenajat din str.Plaiul Cornului

Profilul propus prin PUG pentru strazile din zona este 3"-3" cu 11m intre alinamente compus din 5.5m parte carosabila, 2x0.75m acostamente, 2x1m rigole, 2x1m trotuare

- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

Terenul este liber de constructii

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In vecinatate exista un monument construit recent-cruce

- Analiza fondului construit existent

Datorita restrictiei de construire si a lipsei infrastructurii edilitare nu au fost edificate constructii in zona

- Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de posibilități de racordare la rețelele existente în zonă, prin extindere cca 1km: energie electrică , canalizare , apa si gaze naturale.

In proximitatea investitiei exista LEA 0.4kV insuficienta pentru investitie

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

- Obiective noi solicitate prin PUZ

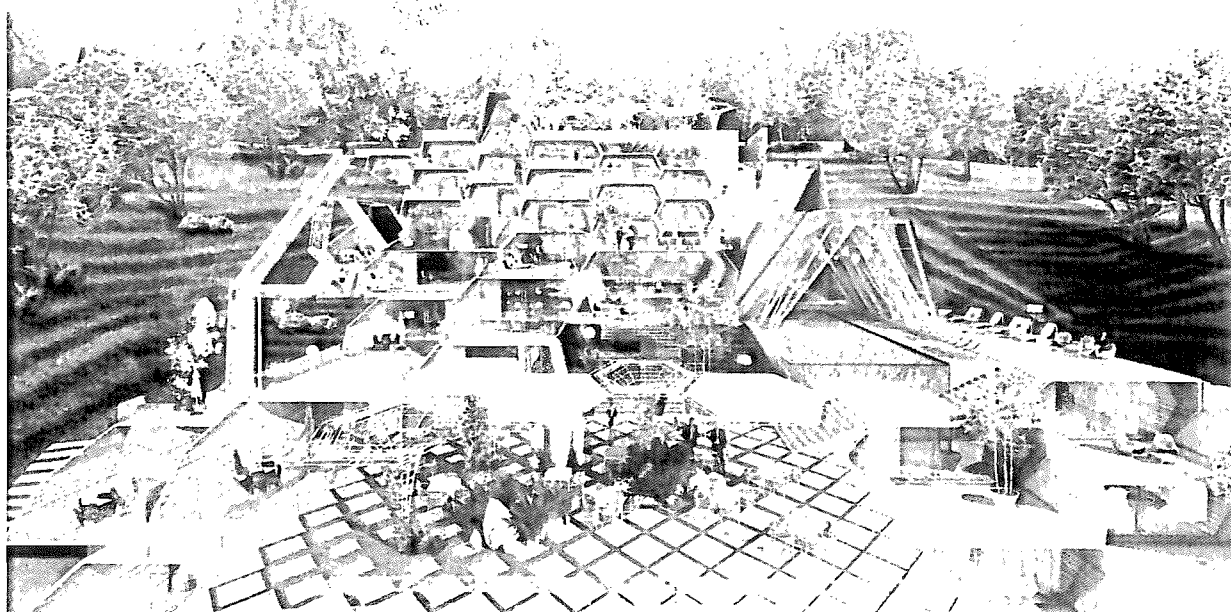
Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal–EXTINDERE INTRAVILAN (S=6213,73mp) , RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN INTRAVILAN (S=4560,75MP) DIN ZONA PENTRU LOCUINTE DE TIP RURAL IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX TURISTIC SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=12564,94mp)este de a :

- EXTINDERE INTRAVILAN (S=6213,73mp) pentru ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN INTRAVILAN (S=4560,75MP) DIN ZONA PENTRU LOCUINTE DE TIP RURAL IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII

Zona studiata va apartine unui nou UTR 11B cu urmatoarea zonare functionala

zona IS-Institutii si servicii cu indicatorii urbanistici maximali:

- POT : 35 %
- CUT 1.05
- Rh max=P+1
- Constructia se va realiza in trepte si va permite mai multe demisoluri
- H max coama=9m din strada-vest
- se va asigura o retragere de la aliniament de 5m
- -retrageri laterale 3m conform plansei de Propuneri
- -retrageri intre constructii minim $\frac{1}{2}$ din H max dar nu mai putin de 3m pentru constructii noi
- *Mentionam ca nivelele subterane se realizeaza in scara, folosind panta terenului, neexistand nicaieri mai mult de 4 nivele perceptibile intr-o sectiune pe plan vertical, numarul unitatilor de cazare fiind de ~30 unitati
- Avand in vedere ca investitia urmeaza a fi realizata din fonduri europene atasam o imagine volumetrica a complexului turistic:



-zona cai de comunicatii rutiere

● Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se va rezerva teren pentru modernizarea str.Plaiul Cornului conform solutiei ce va fi stabilita prin studiul de fundamentare a circulatiei. Locurile de paracre se vor asigura din strada Plaiul Cornului si vor fi minim egale cu numarul spatiilor de cazare. Circulatia adusa de aceasta investitie va fi de 30autoturisme/saptamana turisti si 3-4 autoturisme/zi aprovizionare si personal

● Asigurarea utilităților

- alimentarea cu energie electrică: extindere 1km
- alimentarea cu apa – extindere 1km

- canalizarea apelor menajere : extindere 1km si pompare in incinta sau miicrostatie de epurare cu deversarea apelor conventional cu rate in paraul Campinita
- alimentarea cu gaze naturale-extindere 1km
- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere : centrală termică combustibil gazos/ solid/ electric
- colectarea deșeurilor se va face în pubele închise, iar preluarea și transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate

• Categorii de costuri

Modernizarea str.Plaiul Cornului si echiparea tehnico-edilitara a zonei conform proiectelor administratiei publice aflate in derulate vor fi realizate de catre autoritatea publica pentru intreaga zona. Valoarea complexului turistic de peste 800000 euro va fi asigurata de catre investitor, partial si din fonduri europene conform cotei de participare a masurii de finantare

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII /MASURI IN CONTINUARE

- Avizarea PUZ în CTATU Prahova
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Cornu
- Autorizarea si demararea investitiilor dorite

Întocmit,
arh. Lidia Ene

