

PUZ :

RIDICARE RESTRIȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ÎN „ZONĂ AMENAJĂRI SPORTIVE” ȘI „ZONA CĂI DE COMUNICAȚII” ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE (Sstud = 12476 mp)

- Amplasament : comuna (sat) **BERTEA**, DJ 101 T; T 61, Cc 601, 602
- Beneficiar : **COMUNA BERTEA**

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 – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 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. DISFUNȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZII ALE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICT

- 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. PROTEȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENAȚE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1:5 000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:1000
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:1000
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:1000
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:1000

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 : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ AMENAJĂRI SPORTIVE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE** (Sstud = 12476 mp)
- Amplasament : comuna (sat) **BERTEA**, DJ 101 T; T 61, Cc 601, 602
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **COMUNA BERTEA**, repr. primar Boghici Aurelian
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **63 / sept. 2019**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de ridicare restricție de construire (10542 mp) și schimbare destinație teren (5468 mp) din „zonă instituții și servicii” în „**zonă amenajări sportive**” și „**zonă căi de comunicații**” pentru amplasarea unei săli de sport în incinta Școlii Generale și amenajarea accesului la acest nou obiectiv.

Investiția se va realiza cu fonduri de la Compania Națională de Investiții.

Terenul studiat (**12476 mp**) este situat în intravilan și se compune din :

- **10542 mp** : teren școala generală I-VIII - domeniul public al comunei Berteza (NC 20706) conform Actului de alipire nr. 1560 din 23.11.2018 autentificat de NP Iancu Laura Ioana din orașul Slănic și ECFI emis de BCPI Vălenii de Munte
- **1934 mp** : DJ 101 T - domeniul public al județului, conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

1.3. Surse documentare

- Suport topografic sc. 1:1000 (ing. Ungureanu Gheorghe Cătălin) pentru faza PUZ, vizat OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Berteza, aprobat cu HCL nr. 5/13.03.2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 10/23.03.2011
- Certificatul de urbanism nr. 11/11.07.2019 eliberat de Primăria comunei Berteza, cu avizul CJPh nr. 162/11.07.2019
- PUD „amplasare clădire expoziție etnografică” avizat în ședința CTATU Prahova din 02.03.2009; aprobat cu HCL nr. 36/21.08.2008; autor SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)
- Studiul geotehnic (SC GEOLOGIC DON SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din DTAC (SC TECON SRL, București)

2.1. Evoluția zonei

• Zona este ocupată majoritar cu clădiri realizate în diverse etape de dezvoltare a localității : locuințe P, P+1 (M) și funcțiuni complementare acestora, precum și de unele instituții și servicii de interes general : școala generală cu clasele I-VIII, căminul cultural și dispensarul uman, spații comerciale.

• În anul 2009, în incinta căminului cultural s-a amplasat o Expoziție etnografică realizată prin reconstrucția unei locuințe sătești din satul Bertea datând de la mijlocul sec. XIX, în prezent dispărută. Expoziția găzduiește o colecție etnografică care ilustrează arhitectura sătească specifică zonei de pe valea Slănicului.

Lucrarea s-a realizat în baza unui proiect de specialitate întocmit de SC RESTITUTIO SRL (arh. Călin Hoinărescu), iar documentația urbanistică care a precedat autorizarea a fost elaborată de SC ARHIZANE PLAN SRL.

Obiectivul a fost edificat în baza autorizației de construire nr. 9/13.04.2009.

2.2. Încadrarea în localitate

• Amplasamentul destinat sălii de sport este situat în incinta Școlii generale, respectiv în planul secund dintre căderea Căminului cultural și malul stâng al pârâului Bertea.

Vecinătățile incintei școlii (10542 mp intravilan; NC 20706) :

- la N : DJ 101 T; Căminul cultural (NC 20054); Dispensar
- la E : Cămin cultural (NC 20054); teren în administrarea Consiliului local Bertea (T 61, P 605; domeniu privat al comunei)
- la S : rest incintă Școala (511 mp extravilan din NC 20706)
- la V : proprietari particulari și teren în administrarea Consiliului local Bertea (domeniu privat al comunei) – T 61, P 600

• Vizavi de Școala generală este situat imobilul cu NC 20733, în incinta căruia se află monumentul istoric „Casa Ioana Boghici” înscris în LMI/2015 la poz. 388 cu indicativul PH-II-m-B-16350 (fost. 15.I.10)
Mențiune : Poziția acestuia și zona de protecție sunt marcate eronat în planșele PUG aprobat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Perimetrul investigat este localizat în zona plană aparținând Subcarpaților Prahovei; local nu se manifestă alunecări de teren sau procese erozionale.

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

Vânturile dominante bat cu frecvență maximă din direcțiile NE (16,6 %) și SV (16,2 %)

Stratificația terenului în zona amplasamentului se prezintă astfel :

Foraj 1	Foraj 2
- 0,00 – 0,20 m : sol vegetal	- 0,00 – 0,20 m : sol vegetal
- 0,20 – 2,00 m : material umplutură (pietriș, nisip, materiale de construcție)	- 0,20 – 1,50 m : material umplutură eterogen (pietriș, nisip, materiale de construcție)
- 2,00 – 3,10 m : pietriș cu fragmente de gresie, având masă de nisip fin de culoare cafenie	- 1,50 – 2,70 m : pietriș cu fragmente de gresie, având masă de nisip fin de culoare cafenie
- 3,10 – 6,00 m : pietriș cu fragmente de gresie, având masă de nisip fin de culoare galben - cafenie	- 2,70 – 6,00 m : pietriș cu fragmente de gresie, având masă de nisip fin de culoare galben - cafenie

Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit până la adâncimea investigată.

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

- $T_c = 1,0$ s; $a_g = 0,40$ g
- Risc geotegnic : **2** (moderat)

2.4. Circulația

Incinta Școlii generale are acces direct din DJ 101 T, drum ce se formează din DJ 102 (în comuna Vărbilău) și face legătura cu comuna Valea Doftanei.

DJ 101 T prezintă profilul existent „1 – 1” (13,50 – 11,10 m între aliniamente) :

- 6,40 – 5,80 m parte carosabilă
- 2 x 0,50 m : acostament
- 2 x 100 m : șanț
- 3,70 – 1,30 m : spațiu verde pe partea stângă
- 0,40 – 1,00 m : spațiu verde pe partea dreaptă

În dreptul Școlii, se află o parcare publică amenajată peste o rigolă acoperită.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are categoria de folosință curți construcții și drum.

În incinta unității de învățământ există următoarele corpuri de clădiri :

Corp : destinație	Nr. nivel	Sc (mp)	Sd (mp)
C1 : școala	P+1 (12,5 m)	550	1100
C2 : C.T. *	P	16	16
C3 : C.T.	P	25	25
C4 : grup sanitar	P	40	40

* deservește căminul cultural

Indicatori spațiali și urbanistici existenți :

- supr. construită : 631 mp
- supr. desfășurată = 1181 mp
- POT = 6 % *
- CUT = 0,11 *

* raportat la suprafața terenului intravilan din NC 20706 (10542 mp)

Construcțiile sunt racordate, după caz, la rețelele electrice și de alimentare cu apă.

BILANT TERITORIAL EXISTENT CONFORM PUG APROBAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	mp	%
- zonă instituții și servicii – „IS”, sbz. construcții de învățământ – „IS1”	10542	84,50
- zonă căi de comunicație rutieră – „CCr”	1934	15,50
Total studiat	12476	100,00

2.6. Echipare tehnico – edilitară

Pe DJ 101 T sunt rețele de energie electrică (LEA 20 kV), apă și telefonie.

2.7. Probleme de mediu

Terenul este plan și stabil, lipsit de riscuri naturale și antropice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

Amplasamentul este situat în zona de protecție a monumentului istoric casa Ioana Boghici (sf. sec. XIX) înscris în LMI/2015 la poz. 388 cu indicativul PH-II-m-B-16350, aflat într-o stare precară de conservare. Poziția reală a acesteia și zona de protecție aferentă sunt marcate corect în planșele PUZ !!!

2.8. Disfuncționalități

- situarea în planul 2 a unei construcții noi, în spatele unor clădiri modeste ca volumetrie și aspect

2.9. Opțiuni ale populației

Investiția proiectată se adresează în principal elevilor Școlii cu cls. I-VIII, dar va putea fi utilizată de către autoritățile publice în situația desfășurării unor evenimente locale.

Astfel, obiectivul propus poate fi destinat și competițiilor sportive intercomunale sau interșcolare, precum și organizării sărbătorilor cu caracter obștesc (gen „Ziua comunei”, „Ziua recoltei”) sau acțiuni culturale (concerte, concursuri, festivaluri de folclor, expoziții tematice).

Aceste manifestări vor conduce la creșterea nivelului de educație și socializare, prin revigorarea tradițiilor locale și participarea activă a locuitorilor din mediul rural la activitățile sportive și culturale.

Faptul că investiția, prin funcționalitatea ei, urmează a fi amplasată într-o zonă de interes general din cadrul localității - este bine primită de comunitatea locală.

2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

- Incinta studiată se compune dintr-un teren în suprafață de 10542 mp în cadrul căruia funcționează Școala generală cu clasele I-VIII și anexele aferente (centrală termică, magazie, grup sanitar). Indicatorii urbanistici actuali de ocupare/utilizare a terenului sunt foarte scăzuți : POT = 6%, CUT = 0,11 ceea ce ar permite amplasarea și a altor construcții de interes public cu funcțiuni compatibile unităților de învățământ
 - Terenul studiat are acces din DJ 101 T (asfalt, 2 fire), la care este amenajată o parcare publică în dreptul unității de învățământ
 - În zonă sunt rețele de energie electrică, apă și telecomunicații.
 - Vizavi de Școala generală se află monumentul istoric „Casa Ioana Boghici” înscris în LMI/2015, cu precizarea că poziția acesteia și zona de protecție aferentă sunt prezentate eronat în planșele din PUG.
 - Se menționează că începând cu anul 2009 în incinta incinta Căminului cultural funcționează un muzeu etnografic amenajat într-o clădire reconstruită identic după o locuință sătească din sec. XIX
 - Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în UTR nr. 4 pentru care s-au stabilit indicatori urbanistici unici, indiferent de funcțiune respectiv :
 - POT = 20 %
 - CUT = 0,2 – 0,4
 - RÎ = P+2 (P+1 în zona de protecție a monumentelor istorice)
- Terenul studiat este încadrat în „zona instituții și servicii de interes general” – „IS”, subzona construcții de învățământ – „IS1”, cu restricții de construire pentru obiective noi până la întocmire PUD
- Pentru DJ 101 T, s-a stabilit profilul „1 – 1” (17,00 m între aliniamente)

- Studiile de specialitate care s-au elaborat în acest scop au relevat următoarele aspecte :
 - ridicarea topografică a indicat un teren relativ plat, cu o ușoară pantă pe direcția vest - est
 - din punct de vedere geotehnic, terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate putând fi construit în deplină siguranță
 - studiul de circulație propune modalități de amenajare a accesului la acest nou obiectiv și de amplasare a locurilor de parcare
- Autoritățile locale au în vedere realizarea unei săli de sport polivalente, atât pentru elevii Școlii cât și pentru organizarea unor competiții sportive sau evenimente culturale.
- Amplasamentul obiectivului a fost stabilit în planul 2 al incintei Școlii, respectiv în spatele clădirii Căminului cultural și anume, pe locul unde în prezent se află un teren de sport improvizat.
- Investiția se derulează cu fonduri de la MDRAP, prin Compania națională de Investiții. În acest scop s-a optat pentru un proiect tip „sală de sport cu tribună 180 locuri” elaborat de SC TECO SRL București.
- Prin PUZ, s-au propus următoarele intervenții urbanistice (sumar) :
 - ridicare restricție de construire și schimbare parțială destinație teren (5468 mp) din „zonă instituții și servicii” – „IS”, subzonă „construcții de învățământ” – „ISi” în „zonă amenajări sportive” – „Ps” :
 - terenul studiat (12476 mp) va aparține noului UTR nr. 4a compus din două zone funcționale pentru care s-au atribuit indicatori urbanistici diferențiați (POT, CUT) în conformitate cu prevederile Anexei 2 la RGU, pct. 2.2.2. – construcții pentru învățământ și pct. 2.2.4. – construcții și amenajări sportive, precum și a RLU aferent PUG aprobat (referitor la RÎ) și a condițiilor impuse de Comisia de avizare a obiectivelor care se amplasează în zona de protecție a unor monumentelor istorice
 - accesul la sala de sport se va efectua direct dinspre DJ 101 T (modernizat conform profil „1 – 1” din PUG aprobat), prin amenajarea aleii existente; locurile de parcare (autoturisme, microbuze) se vor asigura exclusiv în cadrul incintei în baza unui Studiu de circulație
- Investiția proiectată se adresează atât elevilor Școlii generale, cât și localnicilor, întrucât acest tip de sală polivalentă va putea fi utilizată și la organizarea unor evenimente culturale, sportive sau obștești.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1 : 500 (ing. Ungureanu Gheorghe Cătălin) a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren în pantă ușoară pe direcția vest – est
- Studiul geotehnic (SC GEOLOGIC DON SRL) concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind : teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță (la execuție și în exploatare)
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL) propune modalități de rezolvare a accesului și a locurilor de parcare în cadrul incintei studiate

3.2. Prevederi din PUG aprobat

- ▶ Conform PUG aprobat, terenul studiat (12476 mp) este situat în UTR nr. 4, parțial în :
 - „zona instituții și servicii de interes general” – „IS”, subzona construcții de învățământ – „ISi” (10542 mp)
 - „zona căi de comunicație” – „CC”, subzona căi de comunicații rutiere – „CCr” (1934 mp)
- ▶ Indicatori urbanistici maximali pentru întreg UTR nr. 4 (indiferent de funcțiune) :
 - POT = 20 %
 - CUT = 0,2 – 0,4
 - RÎ = P+2 (P+1 în zona de protecție a monumentelor istorice)

► Profile drumuri :

• Pentru DJ 101 T se aplică profil tip „1 – 1” (17,00 m între aliniamente) :

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

Retrageri față de aliniament :

- 3,00 – 5,00 m pt. locuințe; peste 5,00 m pt. funcțiuni publice

• Pentru drumurile secundare se aplică profilul „2 – 2” (8,00 m între aliniamente) :

- 3,50 m : parte carosabilă
- 2 x 0,75 m : acostament
- 1,00 m (șanț) + 0,75 m (trotuar), pe partea stângă
- 1,25 m (șanț + spațiu verde), pe partea dreaptă

Retrageri față de aliniament :

- 3,00 – 5,00 m pt. locuințe; peste 5,00 m pt. funcțiuni publice

► Conform PUG aprobat (2000) și Certificatului de urbanism nr. 11/11.07.2019, terenul studiat este situat parțial în zona de protecție :

- sanitară a pârâului Bertea
- tehnică a LEA 20 kV (12 + 12 m)
- a monumentului istoric (casa Ioana Boghici, înscris în LMI/2015 la poziția 388 cu indicativul PH-II-m-B-16350 „ISm” – monumente istorice și de arhitectură)

precum și în zona cu restricție de construire până la elaborare PUD.

3.2.1. Prevederi din RGU, Anexa nr. 2 (care nu s-au regăsit în RLU aferent PUG aprobat)

• pct. 2.2.2. – Construcții de învățământ :

- 25 % : teren ocupat de construcții
- 75 % : teren amenajat (curte recreație, amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori)

• pct. 2.2.4. – Construcții și amenajări sportive :

- 50 % : construcții și amenajări sportive
- 20 % : alei, drumuri și parcaje
- 30 % : spații verzi

3.2.2. Alte documentații urbanistice elaborate în zonă

Prin PUD „modificare indicatori urbanistici pentru construire clădire expoziție etnografică” s-au analizat condițiile pentru amplasarea în scuarul din fața Căminului Cultural a unui muzeu sătesc.

Documentația urbanistică a fost întocmită de SC ARHIZANE SRL (arh. Andreea Aluchi) și a fost avizată în ședința CTATU Prahova din 02.03.2009. Edificiul s-a realizat prin reconstrucția unei locuințe sătești din satul Bertea datând de la mijlocul sec. XIX, înscrisă în Lista Monumentelor Istorice din 1982.

Deși în prezent clădirea este dispărută, documentația întocmită cu ocazia înscrierii ei în Listă a permis proiectantului (SC RESTITUTIO SRL, arh. Călin Hoinărescu) reconstruirea ei cu fidelitate.

Expoziția găzduiește obiecte etnografice adunate din comună și ilustrează arhitectura sătească de pe Valea Slănicului și a fost realizată în baza autorizației de construire nr. 9 / 13.04.2009.

Deși de mici dimensiuni (Sc=65 mp, H=3,50 m), construcția este o mică bijuterie arhitecturală, degajând o impresie de zveltețe și amplitudine.

Indicatori urbanistici rezultați (PUD 2009), raportați la supr. teren Cămin cultural = 1140 mp :

	PUG	existent	propus PAC	propus PUD
POT (%)	20	33	39	40
CUT	0,20 – 0,40	0,33	0,39	0,4
RÎ (Hmax)	P+2	P înalt	P	P+2

Precizare f. importantă :

La data aprobării (2009), legislația în domeniul urbanismului permitea majorarea POT prin PUD.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul beneficiază pe fundal de o zonă împădurită care s-a dezvoltat spontan pe malul stâng al pârâului Bertea. Aceasta va contribui la crearea unui cadru natural și climatic propice activităților sportive (umbră, răcoare, liniște), oferind posibilitatea amenajării unui loc de odihnă și agrement .

Din punct de vedere geotehnic, terenul prezintă condiții optime de fundare, cu respectarea recomandărilor din studiul geotehnic.

3.4. Modernizarea circulației

• Accesul la sala de sport se va efectua dinspre DJ 101 T, prin amenajarea aleii existente situată între clădirea Școlii și cea a Căminului cultural, distanța dintre acestea fiind de 11,00 m.

Drumul de acces se va racorda la carosabilul DJ 101 T cu raze de minim 6,00 m pe lățimea de minim 6,00 m și se va realiza conform **profil propus „a – a”** (11,00 – 13,50 m între aliniamente) :

- 6,00 m : parte carosabilă (prevăzută cu guri de scurgere și borduri denivelate)
- 2,50 / 5,00 m (parcaje) + 1,00 m (trotuar) + 0,50 m (spațiu verde), pe partea dreaptă
- 1,00 m : spațiu verde, pe partea stângă

Caracteristicile constructive ale drumului de acces permit efectuarea manevrelor de parcare astfel încât atât intrarea cât și ieșirea autoturismelor din / în DJ 101 T se va face numai cu fața.

Suprafața aferentă drumului de acces este de **592 mp** și urmează a fi trecută în evidențele cadastrale ale comunei de la categoria de folosință „curți construcții” la „drumuri”, respectiv din domeniul public „unități de învățământ” în domeniul public „drumuri”.

• Conform Anexei nr. 5, pct. 5.8. la RGU – pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, public și sportivi – în funcție de destinația și capacitatea construcției -, la care se adaugă 1 – 3 locuri de parcare pentru autocare.

Parcarea tuturor mijloacelor de transport se va asigura exclusiv în incinta studiată.

Numărul locurilor de parcare și poziția lor va fi stabilite la următoarele faze de proiectare.

• DJ 101 T va fi modernizat conform **profil propus „1 – 1”** similar celui din PUG aprobat (17,00 m între aliniamente) :

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

În zona studiată, modernizarea DJ 101 T se va face simetric față de axul existent, cu cedare de teren de ambele părți ale drumului după cum urmează :

- 0,10 – 2,80 m pe partea stângă (a amplasamentului studiat)
- 3,40 – 3,10 m pe partea dreaptă

Din zona studiată se va ceda o suprafață totală de 18 mp, din care :

- 3 mp din terenul destinat sălii de sport
- 15 mp din terenul care rămâne exclusiv în folosința Școlii Generale.

- Prin grija beneficiarului, la ieșirea în DJ 101 T se va monta indicatorul de circulație „Opre” – B2.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Pe acest teren se propune amplasarea unei „săli de sport cu tribună 180 locuri”, obiectiv care se va executa prin CNI cu fonduri de la MDRAP, în baza unui proiect tip elaborat de SC TECON SRL.

Pentru realizarea acestui obiectiv, CNI a solicitat alocarea unei suprafețe de teren de 3000 mp necesară desfășurării lucrărilor de execuție (50 x 60 m).

Conform proiect tip, sala de sport va fi de formă dreptunghiulară cu dimensiuni maxime de 44,80 x 33,40 m și se va desfășura pe 2 nivele compartimentate astfel :

- la parter – cota ± 0,00 :
 - zona de primire (foyer + scara), cabinet medical, depozit material sportiv, vestiar profesori / antrenori / arbitri, cabinet profesori, vestiare sportivi + grupuri sanitare, oficiu întreținere, acces sportivi, spații tehnice (CT, tablou electric general)
 - suprafața de joc dimensionată pentru handbal (cu tușe pentru baschet, tenis, volei) - 1043 mp
- la etaj (parțial) – cota + 3,85:
 - foyer, tribuna 180 locuri, grupuri sanitare pentru public, spații tehnice (centrala ventilație)

Caracteristici constructive : fundații beton, structura beton, pereți perimetrali panouri sandwich 120 mm culoare albă, acoperiș fermă metalică și învelitoare tablă cutată

Indicatori spațiali sala sport :

- suprafața construită = 1445 mp
- suprafața desfășurată = 1750 mp
- înălțimea liberă = 7 m
- înălțimea maximă = 10,40 m

Indicatori urbanistici rezultați (raportați la incinta aferentă sălii de sport) :

$$\text{- POT} = \frac{146100^1}{4873^2} = 30 \%$$

$$\text{- CUT} = \frac{1766^1}{4873^2} = 0,36$$

¹ inclusiv corp C2 (CT, 16 mp)

² după scădere din 5468 mp : 3 m (pt. lărgire DJ 101 T) + 592 mp (pt. drum acces)

În incintă se vor mai putea amplasa / amenaja :

- terenuri sport în aer liber
- alei pietonale și carosabile, parcări, platforme
- spații verzi decorative, plantații de protecție
- împrejmuire
- utilități

3.5.2. Propuneri urbanistice

Conform cerinței din certificatul de urbanism, prin PUZ urmează a fi stabilit :

- zona funcțională
- indicatori urbanistici maximali (POT; CUT; RÎ)
- soluția de circulație, profile drumuri
- aliniamente, regim aliniere, edificabil
- volumetrie, aspect arhitectural
- spații parcare
- utilități
- procentul de spații verzi

► În consecință, pentru realizarea sălii de sport se propun următoarele intervenții urbanistice :

- ridicare restricție de construire [10542 mp = 5074 („ISî”) + 5468 („Ps”)]
- schimbare destinație teren (15 mp din 5074 mp) din zonă ”instituții și servicii” – „IS”, subzonă „construcții de învățământ” – „ISî” în zonă „căi de comunicații” – „CC”, subzonă „rutiere” – „CCr”, pentru lărgire DJ 101 T (vezi precizări la Pct. 3.4. – Modernizarea circulației)
- schimbare destinație teren (5468 mp) din zonă „instituții și servicii” – „IS”, subzonă „construcții de învățământ” – „ISî”, parțial în * :
 - zonă „amenajări sportive” – „Ps” (4873 mp)
 - zonă „căi de comunicații”, subzonă „rutiere” – „CCr” [595 mp = 3 mp (lărgire DJ 101 T) + 592 mp (drum acces)]

* Până la elaborarea noului PUG, s-au utilizat simbolurile din RLU aferent PUG aprobat existent.

Notă : Urmare acestei delimitări, în cadrul incintei „ISî” rămân corpurile :

C1 (școala), C3 (centrala termică) și C4 (grup sanitar), clădiri care însumează :

- suprafața construită = 615 mp
- suprafața desfășurată = 1165 mp

Astfel, indicatorii urbanistici rezultați în cadrul incintei „ISî” (5059 mp, care rămâne după cedare teren 15 mp pentru modernizare DJ 101 T) vor fi :

- POT = 12,15 %
- CUT = 0,23

Se constată că se îndeplinesc prevederile din Anexa nr. 2 la RGU, pct. 2.2.2. privind procentul maxim de ocupare a terenului cu clădiri, respectiv 25 % în cazul unităților de învățământ.

În consecință, în cadrul incintei „ISî” se mai pot amplasa / amenaja :

- construcții pentru alte activități școlare (after școole, ateliere)
- teren sport școală
- curte recreație
- alei pietonale, parcare
- spații verzi decorative, plantații protecție
- împrejmuire, utilități, etc.

• terenul studiat (12476 mp) va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 4a**, în cadrul căruia se propun indicatori urbanistici maximali diferențiați pe zone funcționale astfel :

Indicator	Zona „Ps”	Zona „ISi”
- POT %	50 ¹	25 ²
- CUT	1,0	0,75
- Hmax (m) echivalent	12 P+2 ³	12 P+2 ³

¹ conform Anexa 2 la RGU, pct. 2.2.4. – construcții și amenajări sportive

² conform Anexa 2 la RGU, pct. 2.2.2. – construcții de învățământ

³ pentru construcții noi amplasate în afara zonei de protecție a monumentului istoric

• Accesul la sala de sport se va efectua dinspre DJ 101 T, prin amenajarea aleii existente conform Studiului de circulație. Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în cadrul incintei „Ps” (pentru detalii : vezi Pct. 3.4. - Modernizarea circulației)

• Retragerea construcțiilor :

- în cadrul zonei „Ps” :

- 3,00 m / aleea acces și toate laturile incintei

- în cadrul zonei „ISi” :

- 13,50 – 23,50 / ax DJ 101 T, respectiv 5,00 – 15,00 m / noul aliniament, datorită prezenței LEA 20 kV (profil propus „1 – 1”)

- 2,00 m față de zona „Ps” (sport) și „CCr” (drum acces)

- 3,00 m / celelalte limite ale incintei

• se instituie zonă de protecție tehnică 12 + 12 m / LEA 20 kV

• se mențin prevederile din PUG aprobat pentru terenurile situate în vecinătatea zonei studiate

BILANȚ TERITORIAL **PROBUS** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația funcțională	mp	%
- zona amenajări sportive – „Ps”	4873 ¹	39,06
- zona instituții și servicii – „IS”, sbz. construcții de învățământ – „ISi”	5059 ²	40,55
- zona căi de comunicație rutieră – „CCr”	2544	20,39
TOTAL TEREN STUDIAT	12476	100,00

¹ după cedare 595 mp, din care : 3 mp pentru modernizare DJ 101 T, 592 mp pt. creare alee acces

² după cedare 15 mp pentru modernizare DJ 101 T

Notă importantă : Până la elaborarea noului PUG al comunei, s-au utilizat simbolurile din RLU aferent PUG existent aprobat.

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

Destinație urbanistică	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
- zona „Ps”	-	-	4873	39,06
- subzona „ISi”	10542	84,50	5059	40,55
- zona „CCr” total, din care :	1934	15,50	2544	20,39
- DJ 101 T	1934		1934	
- lărgire DJ 101 T	-		18	
- alee acces	-		592	
TOTAL TEREN STUDIAT	12476	100,00	12476	100,00

BILANȚ TERITORIAL INCINTE - posibilități de ocupare (conform Anexa 2 la RGU) :

TOTAL INCINTĂ	incinta „Ps”		incinta „IS”	
	mp	%	mp	%
- construcții (maxim)	2436,50	50 ¹	1264,75	25 ²
- circulații	974,60	20 ¹	2276,55 *	45
- spații verzi	1461,90	30 ¹	1517,70 **	30
Total incintă	4873,00	100	5059,00	100

¹ conform Anexa 2 la RGU, pct. 2.2.4. – construcții și amenajări sportive

² conform Anexa 2 la RGU, pct. 2.2.2. – construcții de învățământ

* alei, parcări, curtea de recreație (asfaltată), amenajări sportive (teren zgură, asfalt, suport sintetic)

** zonă verde, grădina de flori

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentare cu energie electrică și apă : din rețelele existente
- evacuare ape uzate :
 - o bazin betonat vidanjabil (et. I)
 - o racordare la rețeaua publică de canalizare (et. II)
- asigurarea agentului termic : CT (lemne / surse neconvenționale)

3.7. Protecția mediului

Obiectivul proiectat – prin amplasare și rezolvare funcțională a acceselor și utilităților – este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului ambiant (apă, aer, sol, subsol).

Construcția propusă se va amplasa în afara zonei de protecție a monumentului istoric înscris în LMI / 2015.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 101 T)
- terenuri proprietate publică de interes local (teren școală, teren sala de sport)
- terenuri proprietate privată de interes local (vecinătăți)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse a fi cedate pentru modernizare / creare drumuri și care vor fi trecute ca atare în evidențele cadastrale, respectiv din domeniul public „dotări de învățământ” în domeniul public „drumuri”, total 610 mp, din care :
 - o 592 mp pentru creare drum acces
 - o 18 mp pentru modernizare DJ 101 T, din care :
 - 3 mp din zona „Ps”
 - 15 mp din zona „IS”

4.1. Concluzii

- Prezentul PUZ va da posibilitatea autorităților publice locale ale comunei Bertea să edifice o sală de sport în concordanță cu cerințele actuale pentru acest tip de dotări
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei BERTEA
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivului propus (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

