

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **INTOCMIRE PUZ : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (36558 mp) „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE FERMĂ CABALINE, COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL DE TURISM, AGREMENT ȘI RECUPERARE TERAPEUTICĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES** (Sstud = 40717 mp)
- Amplasament : com. PUCHENII MARI, T 65, Pș 418/1 (din NC 25412); De 426, De 434, DC 90
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **GALITZ GEORGETA MANUELA**, dom. mun. Ploiești, str. Decebal nr. 10, jud. Prahova
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Pr. nr. / data : **7 / febr. 2022**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică

Terenul studiat (40717 mp) este situat în extravilan și se compune din :

- 36558 mp : propr. Galitz Georgeta Manuela (T65, Pș 418/1; din Lot 1, NC 25412) ¹
- 1526 mp : drum (De 426) ²
- 1277 mp : drum (De 434) ²
- 1356 mp : drum (DC 90) ²

¹ conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2070/17.12.2020 și Actului de dezmembrare nr.

1965/10.08.2021 ambele autentificate de SPN „LEX” din mun. Ploiești și ECFI emis de OCPI Ploiești

² domeniu public al comunei Puchenii Mari, conform HGR nr.1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

Notă : Având în vedere urgentarea demersurilor pentru obținerea de **fonduri europene** necesare investiției, se precizează că operațiunile imobiliare privind dezmembrarea NC 25412 se vor efectua la faza PUZ.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în partea nord - estică a comunei Puchenii Mari, la cca 1,20 km (măsurată pe DC 90) de la ultima locuință din intravilanul aprobat al satului component Pietroșani.

Vecinătăți teren pentru care se propune intervenția urbanistică :

- la N : propr. Galitz Georgeta Manuela (T65, Pș 418/1; NC 25413)
- la E : De 426
- la S : pârâul Leaotu (HC 49)
- la V : rest propr. Galitz Georgeta Manuela (T65, Pș 418/1; din NC 25412, lot 2)

Notă : Configurația reliefului nu mai corespunde cu cea reprezentată în PUG aprobat (1999), întrucât în zonă s-au executat lucrări de regularizare a albiei pârâului Leaotu prin care s-au redat în circuitul agricol importante suprafețe de teren.

2.3. Accese, utilități

► Accesul la amplasament se realizează dinspre satul Pietroșani, prin DC 90 (asfalt), De 434 și De 426 (pietruite).

- DC 90 asigură legătura între DJ 139 și DJ 101 D, respectiv între satele Pietroșani (com. Puchenii Mari) și Buda (com. Râfov). În zona intersecției cu De 434 (prin care se face accesul la amplasament), DC 90 este parțial tangent la canalul HC 457. Pe partea dreaptă, De 434 este flancat de canalul HC 433.

- Drumurile din zona studiată prezintă profilul „3 – 3” existent, astfel :

Drum	Caracteristici constructive	
	Distanța între aliniamente (m)	Parte carosabilă (m)
- DC 90	6,10 ÷ 10,10	5,50
- De 434, De 426	6,00 ÷ 10,00	3,75 ÷ 4,50

► Pe DC 90, De 434 și De 426 sunt rețele de energie electrică (LEA 20 kV Păstrăvărie Romsilva). În zonă sunt lucrări de îmbunătățiri funciare (canal HC 457 și HC 433)

2.4. Zone de protecție

Terenul pentru care se solicită intervențiile urbanistice este situat parțial în zona de protecție :

- tehnică (12 + 12 m), aferentă LEA 20 kV (pe latura de est)
- sanitară (5 + 5 m), aferentă pâraului Leaotu (pe latura de sud)

2.5. Prevederi din PUG aprobat

► Terenul studiat (40717 mp) are categoria de folosință „pășune și drum”
Conform PUG aprobat, destinația urbanistică este potrivit categoriei de folosință.

- Pentru DC 90 (în intravilan) se aplică profil „3 – 3” (22,00 m între aliniamente)
- Retrageri (intravilan) : 14,00 – 16,00 m / ax, respectiv 3,00 – 5,00 m / aliniament

Notă: Pentru drumurile din extravilan nu s-au prevăzut profile !

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI

Pe acest teren (36558 mp) se intenționează amplasarea unui centru medical de recuperare pe bază de kinetoterapie prin practicarea unor activități sportive și gospodărești, constând în :

- microfermă de cabaline (maxim 50 capete) cu anexele aferente și centru de echitație
- spații de cazare și de pregătire și servire a mesei din produsele proprii – de tip „pensiune agroturistică”

Ca activități domestice se pot enumera cele legate de agricultură (culturi de legume, fructe, flori, plante medicinale, etc.), creșterea și îngrijirea animalelor și păsărilor de curte.

În incintă se vor amplasa / amenaja :

- anexele aferente fermei de cabaline (grajduri, manej acoperit / neacoperit, depozit furaje, rumeguș, unelte și material semincer, magazine harnașamente, platformă așternut, dejecții solide, etc.)
- anexele aferente centrului medical (cabinete de specialitate, birouri, CT, etc.)
- locuințe de serviciu (medici, asistenți, instructori, îngrijitori, personal auxiliar, etc.)
- loc de joacă pentru copii, manej plimbări cu ponei
- sere și solarii (legume, fructe, flori - exclusiv pentru folosința proprie)
- alei carosabile și pietonale, parcuri, platforme

- spații verzi decorative, plantații de protecție (combatere caniculă, vânt, viscol, praf)
- construcții și amenajări pentru odihnă și recreere (pavilioane, umbrare, pergole), mobilier exterior (bănci, jardiniere, corpuri iluminat, coșuri de gunoi)
- utilități (puț forat, stație de epurare, rețele edilitare, hidranți, depozit combustibil, iluminat exterior, platformă deșeuri menajere, etc)
- împrejurimi, semnalistică, panouri publicitare
- lucrări de sistematizare a terenului (terasamente, drenuri, rigole, etc.)

Avantajele amplasamentului :

- vecinătatea cu pădurea și valea pâraului Leaotu, ca factori revitalizanți
- lipsa oricărui tip de nocivități
- furajul necesar întreținerii fermei de cabaline și pășunatul natural va putea fi asigurat – în mare parte – din pășunea adiacentă (cca 29 ha, NC 25412 și 25413) aflată în proprietatea beneficiarei

Menționăm că beneficiara a demarat procedurile de obținere a **fondurilor europene**.

În acest scop, se propun următoarele intervenții urbanistice :

► introducerea teren în intravilan (36558 mp) pentru „**zonă instituții și servicii**” – „IS”, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximi :

- POT = 50%
- CUT = 1,5
- Rh = P+2 (Hmax coamă=15 m); se admite subsol/demisol, funcție de concluziile studiului geotehnic

► accesul la amplasament se va realiza dinspre satul Pietroșani prin drumurile existente (DC 90, De 434 și De 426) amenajate în baza unui Studiu de circulație, adecvat funcțiunilor propuse.

La această fază, se propune amenajarea drumurilor de acces, astfel :

Caracteristici Constructive (m)	DC 90		De 434		De 426	
	profil propus „a’-a”		profil propus „a – a”		profil propus „b – b”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- parte carosabilă	3,00	3,00	2,75	2,75	3,00	3,00
- trotuar	1,00	-	1,00	-	1,00	1,00
- rigolă acostament	-	1,00	-	0,65	-	1,00
- sp. verde	1,00	1,00	0,00 ÷ 3,00	-	1,00	1,00
Total între aliniamente	10,00		6,15 ÷ 10,00		10,00	

- locurile de parcare se vor asigura strict în cadrul proprietății.

► retragerea construcțiilor :

- 3,00 m / noul aliniament la De 426 (profil propus „b – b”)
- 2,00 m / latura de nord (proprietatea beneficiarei)
- 5,00 m / latura de sud (p. Leaotu)

Notă : Latura de vest nu s-a reglementat, având în vedere eventuale extinderi în viitor ale activității.

► terenul studiat va aparține unui nou UTR, informativ UTR nr. 1.A , sau al cărui număr de ordine se va stabili la faza PUZ

► **utilități :**

- alimentare cu energie electrică : prin racordare la rețelele existente (se va întocmi un studiu de coexistență / eliberare amplasament, referitor la reducerea zonei de protecție aferentă LEA 20 kV)
- alimentare cu apă : gospodărie proprie (puțuri forate)
- evacuare ape menajere + dejectii animale (purim) : ministație de epurare, cu deversare în pâraul Leaotu
- evacuare dejectii solide si nămoluri : depozitare și uscare pe pășunea alăturată cca 29 ha (proprietatea beneficiarei)
- evacuare deseuri menajere : depozitare selectivă în containere inscripționate (hârtie, sticlă, plastic, resturi alimentare, etc.), evacuate de o firmă de salubritate la o rampă de gunoi autorizată sau reciclate
- evacuare deseuri medicale (gunoi septic) : colectate și depozitate într-un spațiu de stocare temporară (amenajat și dotat utilitar) și evacuate conform OMS 1226/2002

► spații verzi amenajate și plantații de protecție : minim 25 % din incinta „IS” (conform RGU, Anexa nr. 6)

► se instituie zone de protecție sanitară :

- 10 m / sursa de apă
- 50 m / stația de epurare (containerizată)
- 100 m / de la limita incintei „IS” (fermă cabaline 50 capete)

CAPITOLUL 4 – OPORTUNITATEA INTERVENȚIEI URBANISTICE

• S-a dovedit că practicarea echităției este un mijloc de destindere și totodată terapeutic, cu bune rezultate în tratarea unor persoane (adulți și copii) cu afecțiuni locomotorii și neurologice.

Astfel, în cadrul microfermei de cabaline vor fi crescuți și dresați caii din rase selecționate în acest scop, iar utilizatorii vor putea beneficia de antrenamente cu instructori atestați și toate facilitățile necesare atât pentru practicanți/pacienți cât și pentru însoțitorii/vizitatorii acestora.

Având în vedere vecinătatea cu pădurea și în funcție de rezultatele terapiilor aplicate, se vor putea organiza - sub supraveghere competentă - și plimbări în afara complexului medical.

• Investiția propusă – prin unicitatea ei în cadrul zonei de amplasare – corespunde strategiei de dezvoltare a comunei Puchenii Mari privind relansarea turismului rural - ca mijloc de odihnă, relaxare și recuperare - și va conduce la creșterea prestigiului acesteia pe plan local, regional și național,

Note f. importante

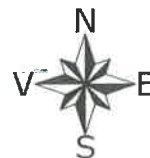
• După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării investiției propuse, beneficiarul va solicita Primăriei comunei Puchenii Mari – eliberarea unui alt certificat de urbanism în care vor fi menționate condițiile impuse prin documentația urbanistică și avizele specifice construirii obiectivelor respective.

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

Intocmit
arh. Andreea Aluchi



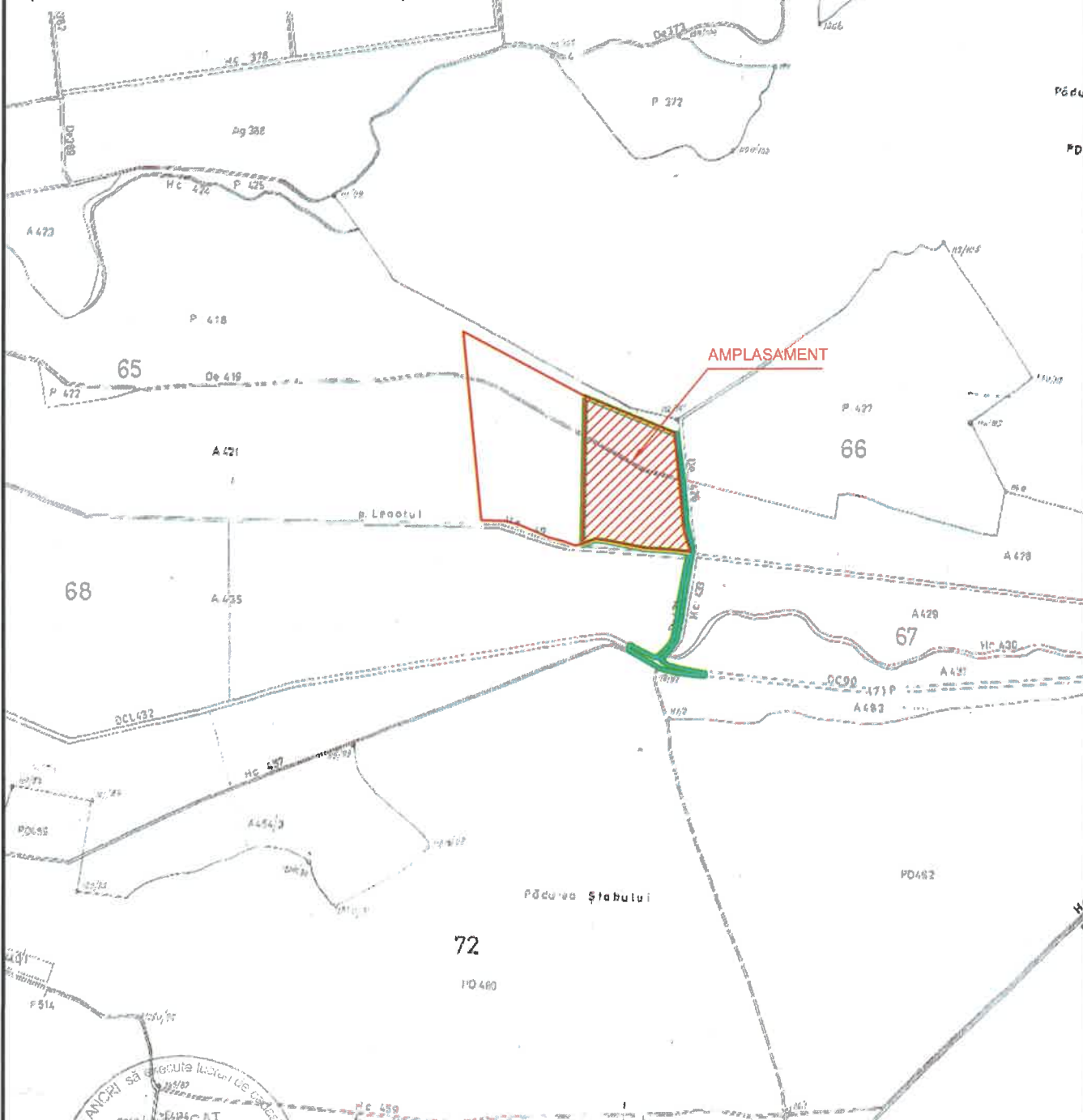
JUDEȚUL PRAHOVA,
U.A.T. PUCHENII MARI, EXTRAVILAN,
TARLA 65, PARCELA P 418/1 - NC 25412 ,
DE 426; De 434; DC 90
BENEFICIAR: GALITZ GEORGETA MANUELA
PROPRIETAR: GALITZ GEORGETA MANUELA



Suprafata zona studiata = 40 717 mp

compusa din :

Suprafata din IMOBIL CU NC 25412 = 36 558mp
Suprafata IMOBIL De 426 = 1 526mp
Suprafata IMOBIL De 434 = 1 277 mp
Suprafata IMOBIL DC 90 = 1 356 mp



Executant, S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L. AUTORIZAȚIE CLASA I Seria RO-B-I, Nr. 1948	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
Intocmit, IONITA ANDREEA AUTORIZAȚIE CATEGORIA B Seria RO-PH-F, Nr. 0195	Scara 1:10 000	OBIECTUL: STUDIU OPORTUNITATE
	Data: 01.2022	BENEFICIAR: GALITZ GEORGETA MANUELA