

MEMORIU JUSTIFICATIV

**PLAN URBANISTIC ZONAL
MODIFICARE INDICATORI
URBANISTICI PENTRU EXTINDERE SI
MODERNIZARE UNITATE DE
PRODUCTIE
STR. DR. DUMITRU BAGDASAR, NR.40,
SAT CORNU DE JOS, COMUNA
CORNUL, JUDETUL PRAHOVA**

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ** “MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU EXTINDERE SI MODERNIZARE UNITATE DE PRODUCTIE”
- Amplasament: DN1, Km 96+200, Str. Dr. Dumitru Bagdasar, nr.40, Sat Cornu de Jos, Comuna Cornu, Judetul Prahova
- Initiator: SC TECHNOPHAR EQUIPAMENT AND SERVICE SRL
- Beneficiar: SC TECHNOPHAR EQUIPAMENT AND SERVICE SRL
- Faza de proiectare : PUZ
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborarii: FEBRUARIE 2022

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost initiat de catre societatea comerciala SC TECHNOPHAR EQUIPAMENT AND SERVICE SRL proprietara a unui teren cu suprafata de 8 771mp, aflat pe DN1 la Km 96+200, in localitatea Cornu de Jos, comuna Cornu.

Acest studiu urbanistic este necesar pentru a modifica reglementarile Planului Urbanistic General pentru aceasta parcela. Reglementarile cuprinse in PUG nu permit dezvoltarea si modernizarea activitatii societatii mai sus amintite.

Proprietarul terenului si initiatorul acestui studiu doreste modificarea indicatorilor urbanistici prevazuti de actualul Plan Urbanistic General.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. – Comuna Cornu
- Ridicare topografica parcela studiata sc. 1: 1000
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate
- Studiu geotehnic

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul care a generat elaborarea prezentului studiu se afla in intravilanul Comunei Cornu, in localitatea Cornu de Jos in extremitatea de sud-vest a comunei.

Comuna Cornu este situata în nord-vestul judetului Prahova, pe cursul mijlociu al râului Prahova, în zona dintre masivul Gârbova și Subcarpatii de Curbura. Comuna Cornu se învecinează cu orasul Breaza la vest, cu municipiul Câmpina și comuna Poiana Câmpina, la sud si cu comuna Șotriș, la nord, aflându-se la o depărtare de 90 km nord de București si la 70 km sud de municipiul Brasov.

Comuna a fost înființată la 1583, din refugiați fugiti din alte localități din calea războaielor. La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plaiul Prahova al județului Prahova, fiind formată din cătunele Cornul de Sus, Cornul de Jos, Câmpinita și Frâșinet, totalizând 899 de locuitori. Pe teritoriul comunei funcționau două mori de apă: una cu puiă, pe Prahova și una fără, pe râul Câmpinița.

Zona in care se afla terenul studiat a fost o zona libera neconstruita, cu pasuni si fanete ale gospodarilor din localitate, ce in trecut cresteau animale.

Fiind o zona aflata in vecinatatea DN1, o artera de circulatie de importanta nationala, zona a capatat o importanta deosebita pentru investitiile in domeniul serviciilor si a productiei de bunuri.

Incepand cu anul 2003 societatea SC TECHNOPHAR EQUIPAMENT AND SERVICE SRL a inceput sa investeasca in zona, initial prin achizitionarea de teren si ulterior prin realizarea unor constructii de birouri si hale de productie si depozitare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Parcela de teren supusa studiului se afla in partea de sud-vest a comunei Cornu, in intravilanul localitatii, adiacent limitei intravilanului si a teritoriului administrativ al comunei.

Terenul se afla amplasat pe Drumul National 1, la Km 96+200.

Terenul este delimitat in partea de sud si sud-est de strada Dr. Dumitru Bagdasar, o strada betonata ce face legatura intre DN1 si rețeaua de strazi a localitatii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristici geologice

Zona sudică a comunei Cornu este afectată de un masiv subteran de sare, care a ajuns (prin diapirism) la fața de coroziune a rocii de bază (la cotele superioare ale platoului Cornu – Câmpina) a fost parțial dizolvat, iar golurile formate au fost colmatate cu material grosier. Procesul de dizolvare a rămas activ și după ce Prahova și-a adâncit albia în cursul actual, dovadă fiind culmile (depresiuni închise), ce marchează platoul Cornu și dizolvările recente (referitoare seismului din martie 1977) din sensul aluvial al Prahovei.

În partea centrală și nordică a comunei, geologia este mai puțin complicată, formațiunile sedimentare care iau parte la alcătuirea structurii fiind în ordine cronologică și de vârste oligocen și quaternar.

În subteranul zonei analizate nu există unități stratigrafice de interes pentru eventualele exploataări ale substanțelor minerale utile. Excepție fac sarea din sudul localității care pe valea Câmpinița se găsește la 20 m adâncime și balastul din R.Prahova folosit la prepararea betonului.

Conform normativului NP 074-2007 - Amplasamentul se încadrează la categoria geotehnică 2 (risc geotehnic moderat), care a fost stabilită în baza următorului punctaj :

- Condiții de teren - bune 2
- Apa subterană - fără epuizmente 1 (șapaturile nu coboară sub NH)
- Categoria de importanță a construcției preconizate - normal 3
- Vecinătăți - fără riscuri 1
- Zona seismică de calcul a amplasamentului - $a_g = 0.35$ g 3

Total 10

Caracteristici hidrografie

Comuna Cornu este situată în bazinul hidrografic al Raului Prahova al cărui curs superior curge în partea de vest a comunei. Albia acestui râu este largă, iar cursul apei este sinuos.

Rețeaua hidrografică este completată de văile afluențe, cele principale fiind: Valea lui Sărăcilă, Valea Rea, Valea Balița și Paraul Câmpinița. Acestea au caracter torențial și eroziv fără să producă inundații.

Apele subterane se întâlnesc sub formă de infiltrații la diferite adâncimi și prezintă freatic în zona de platou a localității.

Alimentarea cu apă s-a făcut și se mai face tradițional din fântâni, iar mai recent din rețeaua stradală ce distribuie apa provenită din sursa Paltinu.

Caracteristici seismice

Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100-1/2013 amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,35g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns este $T_c = 1$ - sec.

Mai trebuie menționat că în subteranul zonei nu există sedimente nisipoase lichefiabile (nisipuri fine saturate) și nici argile care ca urmare a șocurilor dinamice își pierd în mare măsură rezistența proprie la forfecare.

Caracteristici climatice

Comuna Cornu se încadrează într-o zonă cu climat continental de deal cu următoarele caracteristici climatice:

- Temperatura medie anuală de 9°C , cu media temperaturii în luna ianuarie de -3°C , iar cea a lunii iulie de $+20^{\circ}\text{C}$. Minimele au valori în jur de -27°C iar maximele de $+38^{\circ}\text{C}$.
- Precipitațiile medii anuale ating valoarea de 800 mm cu cantități maxime de apă la sfârșitul primăverii și începutul verii și minime în cursul iernii.
- Adâncimea maximă de îngheț este de 0,85 m.
- Vânturile dominante sunt cele din sectorul nord-vestic urmate de cele dinspre nord.

Caracteristici geotehnice

Suprafața de teren (considerată suprafața construită a celor 2 sate) a fost analizată din punct de vedere geotehnic.

- Suprafața construită a comunei este relativ plană și ușor înclinată de la NE la SV și este perfect stabilă. O înclinare mai accentuată prezintă pantele construite de la baza versanților și frunțile de terase. Unele denivelări de la suprafața terasei se înregistrează în lungul văilor ce traversează comuna.
- În perimetrul analizat nu se manifestă fenomene fizico-geologice sau de altă natură care să pună în pericol stabilitatea construcțiilor, iar terenul de fundare este considerat „bun”.
- Pe teritoriul întregii comune nu s-au înregistrat inundații.
- În subteranul imediat există, de regulă, trei tipuri de pământuri care interesează fundarea construcțiilor.

a) argilă și argilă prăfoasă cafenie – negricioasă, cu grosimi cuprinse între 1,10 m – 9,50 m, care acoperă stratul de pietriș și bolovăniș al terasei și roca de bază de pe pantele la baza versanților.

Uneori pământurile argiloase sunt înlocuite cu nisipuri fine cu rar pietriș, ceau extindere foarte redusă;

b) pietriș și bolovăniș cu grosimi foarte variabile de la 1,30 m până la 10-12

m. Stratul este prezent pe toată suprafața terasată a comunei (în zona soliferăbolovănișurile sunt prezente pe toată verticala terasei;

c) roca de bază reprezentată prin argilă mamoașă și șisturi argiloase iar înzonele sudică marne și sare.

Pământurile argiloase sunt puțin compresibile la încărcări obișnuite și se presupune ca aproape toate clădirile din comună sunt fondate pe aceste terenuri. Pietrișul cu bolovăniș și roca de bază sunt practic incompresibile.

Compozitia litologica a terenului in zona amplasamentului se prezinta relativ omogen astfel ca pe toata suprafata terenului se intalnesc pietrisuri si bolovanisuri aluvionale cu intrespatiile umplute cu nisip slab argilos acoperite de material proluvial argilo-nisipos si sol vegetal sau umpluturi.

Nu au fost intalnite depozite acvifere in zona de fundare(nivelul freatic a fost interceptat in jurul adancimii de 5 metri in toate cele patru sondaje), astfel ca se va lua in calcul greutatea volumica in stare umeda pentru intreaga stiva de sedimente ce intra in evaluarea coeficientilor geotehnici de calcul. Roca de baza se afla la cca. 10 - 15 metri adancime in acest sector.

Nu au fost identificate elemente care sa constituie factori de risc natural.

In cadrul suprafetei de teren studiate au fost identificate cateva elemente de vegetatie valoroase. Este vorba de cativa arbori de talie mare ce au fost mentinuti si ingrijiti.

2.4. CIRCULATIA

Accesul pe terenul studiat se face din strada Dr. Dumitru Bagdasar prin intermediul a doua accese carosabile.

Strada Dr. Dumitru Bagdasar debusaza in DN1, intersectia cu acesta facandu-se prin intermediul unei benzi de decelerare si respectiv a uneia de accelerare.

Pe parcela de teren studiata exista amenajata o circulatie auto perimetrala precum si o serie de platforme destinate parcarilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Parcela de teren care a generat studiul are o suprafata de 8 771 mp din masuratori (9559 mp din acte) si este amenajata.

In prezent pe parcela studiata se afla construit un corp de cladire avand o suprafata de 2570 mp ce adaposteste birouri si o hala de productie.

Suprafata desfasurata a acestei cladiri este de 2 955 mp.

Regimul de inaltime este de P+1.

Pe parcela sunt amenajate circulatii auto si pietonale, parcaje, platforme pentru depozitare, spatii verzi si echipamente tehnice.

Pe parcela din vecinatatea de sud a amplasamentului functioneaza o statie de distributie a carburantilor..

In partea de nord parcela de teren este libera, neamenajata.

In partea de vest, zonele adiacente parcelei studiate sunt ocupate de drumuri publice. (DN1)

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

SITUATIA EXISTENTA

Unitatea comerciala SC TECHNOPHAR EQUIPAMENT AND SERVICE SRL este racordata la unele retelele edilitare ale comunei Cornu. (alimentare cu energie electrica, si apa).

Pe aplanamentul studiat se afla si un bazin vidanjabil cu o capacitate de 25mc ce stocheaza apele uzate rezultate in procesele de productie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pana in prezent in zona nu au fost semnalate probleme ce ar putea influenta negativ mediul inconjurator.

Procesele de productie din cadrul societatii nu implica degajari de noxe in aer. Apele uzate rezultate in urma proceselor tehnologice sunt stocate si ulterior vidanjate si transportate catre o statie de epurare.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Intrucat societatea SC TECHNOPHAR EQUIPAMENT AND SERVICE SRL este unul dintre cei mai mari angajatori de pe teritoriul Comunei Cornu cu circa 200 de angajati, aflandu-se intr-o zona usor accesibila angajatilor si intrucat in procesele de productie si depozitare nu sunt generate probleme ce ar putea influenta negativ viata si sanatatea oamenilor, extinderea, dezvoltarea si modernizarea acestei societati, este un

deziderat al administratiei locale in deplin acord cu optiunile locuitorilor comunei Cornu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1 Studiu topografic :

Documentatie cadastrala pentru inscrierea in Cartea Funciara vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara si extrasul de carte funciara pentru informare (nr. Cadastral 20 254)

Vecinatatile parcelei cu suprafata de 8771mp ce a generat prezentul studiu sunt urmatoarele:

la nord si nord-est - teren liber fara constructii, proprietar Popa Vasile

la sud si sud-est - strada Dr. Dumitru Bagdasar, teren proprietate publica de interes local

la vest – drumul natinal DN 1, teren prprietate publica de interes national

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Prevederi ale PUG.

Teritoriul studiat in PUZ face parte din UTR 7 conform prevederilor Planului Urbanistic General al Comunei Cornu.

Conform P.U.G., parcela studiata este inclusa in **Zona unitatilor industriale si de transport**

Pentru intreaga Unitate Teritoriala de Referinta (UTR - 7) sunt prevazute POT max=20% si CUTmax =0,5.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe parcela studiata vor fi mentinute zone verzi ce se vor amenaja peisagistic.

Zonele verzi amenajate sunt amplasate perimetral.

Aceste zone verzi vor pastra fondul vegetal existent si vor primi o serie de noi elemnte vegetale decorative dar si de protectie.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI

Suprafata parcelei care a generat studiul este de 8 771mp. Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune reglementari urbanistice noi doar pentru aceasta parcela.

Parcela studiata este incadrata din punct de vedere functional in **zona pentru unitati industriale de depozitare si transport.**

Indicatorii urbanistici stabiliti prin PUG pentru intreaga zona cuprinsa in UTR 7, (POTmax-20%), (CUTmax-0,5)

Prezentul studiu propune mentinerea destinatiei terenului pentru intreaga parcela de 8 771mp, dar propune majorarea indicatorilor urbanistici in conformitate cu noile necesitati de dezvoltare si modernizare ale unitatii economice ce isi desfasoara activitatea in cadrul parcelei studiate.

Intreaga suprafata de teren reglementata prin prezenta documentatie va fi incadrata intr-o noua Unutate Teritoriala de Referinta – **UTR 7B.**(a se vedea plansa nr. 3 Reglementari Urbanistice- Zonificare)

Indicatori urbanistici

	Existent (prevederi PUG)	Propus (PUZ)
POT -maxim	20 %	50 %
CUT maxim	0,5	1

Regimul maxim de inaltime va fi de S+ P+2

Pentru constructiile de birouri si servicii

H maxim cornisa = 9,50m

H maxim coama = 12,50m

H maxim atic = 11,50m

Pentru spatiile si halele de productie Hmax. = 15,00m.

Parcela este afectata partial de zona de protectie generata de depozitul de carburanti al statiei peco din vecinatate. (a se vedea plansa nr. 3 Plan Reglementari urbanistice - Zonificare). Aceasta zona de protectie nu afecteaza zona construita de pe parcela reglementata prin PUZ.

Solutia propusa prin PUZ urmareste armonizarea reglementarilor urbanistice cu necesitatile functionale ale unei mari societati comerciale zonale, care nu genereaza elemente de discomfort pentru vecinatati, integrandu-se destul de bine in situl in care se afla.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Societatea comerciala SC TECHNOPHAR EQUIPAMENT AND SERVICE SRL urmareste modernizarea si mentinerea la capacitati optime de functionare a tuturor echipamentelor si amenajarilor edilitare.

Societatea va reface si moderniza toate echipamentele uzate sau imbatrinite fizic si moral.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Prin investitiile de modernizare a tuturor echipamentelor se urmareste ca acestea sa functioneze la parametrii optimi, astfel incat in urma proceselor tehnologice sa nu fie afectate mediul ambiant si nici sanatatea si siguranta oamenilor.

Toate investitiile noi ce se vor realiza in incinta parcelei reglementate prin PUZ vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii lucrurilor de constructie sau amenajare a unor constructii, se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi.

Colectarea deseurilor se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA / REGIMUL JURIDIC

Suprafata de teren de 8771 mp reglementata prin prezentul studiu se afla in proprietatea privata a SC TECHNOPHAR EQUIPAMENT AND SERVICE SRL.

In conformitate cu prevederile PUG aprobat s-a mentinut o retragere de 28,5m fata de axul Drumului National DN1, pentru a fi realizat un drum colector paralel cu DN1. Realizarea acestui drum va necesita o serie de proceduri de expropriere pentru cauze de interes public. Pentru parcela studiata in prezentul PUZ va fi necesara exproprierea a 884mp de teren. (vezi planşa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor)

CAP. 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentului studiu s-a analizat situatia actuala si posibilitatile de dezvoltare urbanistica a unei parcele de teren de 8 771mp aflate in intravilanul Comunei Cornu.

Tinand cont de contextul actual in care exista o nevoie sporita de medicamente, suplimente alimentare si echipamente medicale in sprijinul sustinerii starii de sanatate a populatiei, sprijinirea activitatii unei societati comerciale producatoare de echipamente medicale este binevenita.

Avnd in vedere ca PUG-ul localitatii Cornu a fost elaborat in anul 2010 si perioada de valabilitate a acestuia se apropie de final si tinand

PUZ

ZABTEN CONSULTING

cont de schimbările ce s-au produs în această perioadă de timp în context local dar și global, modificările aduse prin prezentul studiu se înscriu într-un demers firesc și binevenit pentru administrația comunei, locuitorilor zonei dar și pentru societatea care l-a inițiat.

Costurile de realizare ale studiului urbanistic vor fi suportate din fonduri ale SC TECHNOPHAR EQUIPAMENT AND SERVICE SRL.

Orice investiție ce urmează a se realiza în cadrul parcelei reglementate prin PUZ, va ține cont de prevederile acestuia, urmând ulterior să respecte toate fazele de proiectare prevăzute de lege.

Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan