

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ :

**MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONA CENTRALĂ (Stud = 5850 mp) PENTRU
AMPLASARE SALĂ SPORT ÎN INCINTA ȘCOLII GIMNAZIALE „TRAIAN SĂVULESCU” ȘI
AMENAJARE ACCES**

- Amplasament : comuna (sat) **IZVOARELE**, str. Gării nr. 459 (T9, Cc 310; NC 21273)
- Beneficiar : **COMUNA IZVOARELE**

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. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZII ALE 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 SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1:5 000
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

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 : **MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONA CENTRALĂ** (Sstud=5850 mp)
PENTRU AMPLASARE SALĂ SPORT ÎN INCINTA ȘCOLII GIMNAZIALE „TRAIAN SĂVULESCU” ȘI AMENAJARE ACCES
- Amplasament : comuna (sat) **IZVOARELE**, str. Gării nr. 459; T9, Cc 310 (NC 21273)
- Beneficiar : **COMUNA IZVOARELE**, repr. primar Grigore Ioan - Paul
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect/data : **19 / iun. 2020**

1.2. Scurt istoric

Pentru această lucrare – cu avizul CJPh – s-a eliberat de către primăria comunei Izvoarele Certificatul de urbanism nr. 24/21.06.2018, în baza căruia au fost obținute o parte din avizele solicitate, s-a întocmit Studiul geotehnic și s-a elaborat Proiectul de execuție.

Documentul a fost eliberat în conformitate cu prevederile PUG vechi (1999), astfel încât parte din reglementările urbanistice din noul PUG (aprobat cu HCL nr. 33/26.09.2019) nu mai corespund, fiind necesară eliberarea unui nou certificat de urbanism – avizele rămânând valabile.

1.3. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de modificare a reglementărilor urbanistice din zona centrală a satului Izvoarele, pentru amplasare sală de sport în incinta Școlii Gimnaziale „Traian Săvulescu” și amenajarea accesului la aceasta.

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

Terenul studiat (**5850 mp**) este situat în intravilan, aparține **domeniului public** al comunei Izvoarele conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare și se compune din :

- **4609 mp** : teren școală (NC 21273) și ECFI nr. 4503/06.05.2020 emis de BCPI Vălenii de Munte
- **1241 mp** : str. Gării

1.3. Surse documentare

- Suport topografic sc. 1: 500 (SC GEO PROIECT CONSULTING SRL) pentru faza PUZ, vizat OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Izvoarele, aprobat cu HCL nr. 33/26.09.2019
- Certificatul de urbanism nr. 24/12.06.2020 eliberat de Primăria Izvoarele (cu avizul CJPh), având ca titlu : «*Întocmire PUZ : Modificare reglementări urbanistice zona centrală (Stsud = 5850 mp), consolidare, modernizare și dotare școală gimnazială „Traian Săvulescu” (Corp C1), construire sală de sport, drum acces, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, utilități, bransamente, împrejmuire și organizare de șantier, com. Izvoarele, jud. Prahova* »
- Studiul geotehnic (SC ARCHAUS SRL – București), verificat Af
- Informații din DTAC (SC STRUCT QUALITY AND BUILDING SRL – jud. Ilfov; arh. Aura Alina Vărzaru)

2.1. Evoluția zonei

Zona centrală este ocupată majoritar cu instituții publice (primăria, grădinița, căminul cultural, casa de copii) și dotări de interes general (biserica, spații comerciale, farmacie).

Aspectul general al localității este îngrijit : străzi asfaltate, trotuare și șanțuri la drumurile principale, instituții publice corespunzătoare, etc. S-a extins rețeaua de alimentare cu apă și s-a executat conducta de canalizare și stația de epurare în zona podului peste pârâul Crasna.

Dotările din centrul civic sunt construcții relativ vechi în regim P - P+1 (M), realizate din materiale durabile sau semidurabile, cu finisaje obișnuite și fără o cromatică ostentativă.

La dotările administrative și de învățământ s-au executat lucrări de estetizare a fațadelor și de îmbunătățire a confortului termic.

Notă : La clădirea Școlii Gimnaziale urmează să se execute lucrări de modernizare, consolidare și dotare, intervenții constructive ce fac parte din același program de investiții ca și sala de sport și care au fost menționate în titlul Certificatului de urbanism.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în centrul civic al comunei Izvoarele, zonă în care sunt comasate o serie de dotări publice și de interes general : primăria, școala, grădinița, căminul cultural, casa de copii, farmacie și spații comerciale. Vecinătățile terenului sunt :

- la N : str. Gării
- la E : Casa de copii „Ferestre spre soare” - DGASPC Ph. (T30, A 1184, Cc 1185; NC 20776)
- la S : propr. particulare cu acces din DC 21/str.Crasna (T30, A1171, L1173, A1174, A1177, A1180, A1183)
- la V : propr. Miclea Lucian (T30, Cc 1164, A 1165, L 1166; NC 22326) – teren cu construcții

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este plat și perfect stabil, neafectat de fenomene fizico-geologice.

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

Stratificația terenului în zona obiectivului propus (sală sport) se prezintă astfel :

- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal cu pietriș
- 0,30 – 1,00 m : argilă prăfoasă, cafenie, cu pietriș
- 1,00 – 6,00 m : pietriș și bolovăniș în masă argiloasă

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

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

- $T_c = 1,6$ s
- $a_g = 0,40$ g

Risc geotehnic : 2 (moderat)

Recomandări :

- colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații prin lucrări adecvate pe toată durata de execuție a lucrărilor
- terenul va fi sistematizat pentru evitarea stagnerii apelor în jurul construcției, pe toată durata exploatarei, prin soluții constructive adecvate (trotuare, pante corespunzătoare, rigole, etc.)
- nu sunt permise fenomene de băltire a apei la o distanță mai mică de 10 m de fundații

2.4. Circulația

Școala gimnazială din satul Izvoarele are acces auto și pietonal direct la str. Gării, la care are o deschidere de cca 70 m. Drumul prezintă profilul existent „7 – 7” variabil funcție de amplasament :

Caracteristici constructive (m)	în dreptul Școlii		în dreptul NC 22326	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- parte carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00
- acostament	-	0,50	0,50	0,50
- rigolă carosabilă	-	0,50	0,50	0,50
- trotuar	-	1,00	2,70	1,00
- parcare	5,75	-	-	-
- total	8,75	5,00	6,70	5,00
- total între aliniamente	13,75		11,70	

În zona unității de învățământ, pe porțiunea dintre spațiile comerciale și cabinetul medical se află o parcare publică (în lungime de cca 103 m, amenajată peste o rigolă acoperită) și care deservește instituțiile publice și dotările existente din centrul civic (Primăria, Școala, Casa de copii, Farmacia, magazine).

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are categoria de folosință „curți construcții și drum”.

În incinta unității de învățământ există următoarele corpuri de clădire :

- C1 : **școala** P+1; Hcornișă = 6,80 m; Hcoamă = 10,40 m
 - zidărie portantă; planșee b.a., șarpantă lemn, învelitoare tablă, tâmplărie PVC
 - compartimentare :
 - parter : 6 săli clasă, cancelarie, birouri, bibliotecă, WC băieți, cameră tehnică, circulații
 - etaj : 6 săli clasă, laborator, depozite material didactic, WC fete, circulații
 - Sc = 721 mp; Sd = 1442 mp
- C2 : **grup sanitar**, P; H = 4 m
 - zidărie portantă, planșeu și șarpantă lemn, învelitoare tablă, tâmplărie lemn; Sc/Sd = 34 mp
- C3 : **magazie**, P; H = 4 m
 - structură, planșeu, șarpantă și tâmplărie lemn, învelitoare tablă; Sc/Sd = 37 mp

Indicatori spațiali și urbanistici existenți :

- supr. constr. totală = 792 mp
- supr. desf. totală = 1513 mp
- POT = 17,18 %
- CUT = 0,33

Construcțiile sunt racordate, după caz, la rețelele electrice și de alimentare cu apă. Viitoarea sală de sport se va poziționa pe amplasamentul terenului de sport din incintă.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT CONFORM PUG APROBAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	mp	%
- zona centrală – „C”	4609	78,79
- zona căi de comunicație rutieră – „CCr”	1241	21,21
Total studiat	5850	100,00

2.6. Echipare tehnico – edilitară

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare și telefonie.
Construcțiile din incintă sunt racordate după caz la utilitățile existente.

2.7. Probleme de mediu

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

Notă : Conform noului PUG aprobat, terenul Școlii generale nu se mai află în zona de protecție a monumentului istoric „conacul Nae Gaftoi” așa cum se prezenta situația în PUG vechi.

Pentru construcția proiectată (sală sport), Primăria a obținut deja avizul Direcției de Cultură a jud. Prahova în baza certificatului de urbanism eliberat în anul 2018.

2.8. Disfuncționalități

- nu sunt

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 4609 mp în cadrul căruia funcționează Școala generală cu clasele I-VIII și anexele aferente (magazie, grup sanitar), precum și terenul de sport. Indicatorii urbanistici actuali de ocupare/utilizare a terenului sunt : POT = 17,18 %, CUT = 0,33, ceea ce permite amplasarea și a altor construcții cu funcțiuni compatibile unităților de învățământ.
- Terenul studiat are acces din str Gării (asfalt, 2 fire), la care este amenajată o parcare publică de cca 100 m lungime, chiar în dreptul unității de învățământ
- În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare și telecomunicații.
- Conform noului PUG al comunei (2019), terenul nu se mai află în zona de protecție a monumentului de arhitectură „conacul Nae Gaftoi”, dar – întrucât s-a obținut avizul DCJ Prahova încă din 2018, acesta a fost menționat ca atare și în noul certificat de urbanism (2020).
- Reglementări din PUG aprobat :
 - Amplasamentul este situat în **UTR nr. 1b**, în „zona centrală” – „C” pentru care s-au stabilit ca indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 50 % (cu mențiunea 25% pt. unități de învățământ)
 - CUT = 1,8 (cu mențiunea 0,9 pt. unități de învățământ)
 - RÎ = diferențiat : P+1+M pt. locuințe; P+2+M pt. alte categorii

Notă importantă : Conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și Anexei nr. 1 la aceasta, pentru zonele centrale ale localităților și alte zone funcționale de interes este obligatorie întocmirea PUZ

- Pentru str. Gării se alică profil „7 – 7” (11,00 m între aliniamente)

- Studiile de specialitate care s-au elaborat în acest scop au relevat următoarele aspecte :
 - ridicarea topografică a indicat un teren plat de formă relativ pătrată
 - din punct de vedere geotehnic, terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate
 - Se are în vedere realizarea unei săli de sport polivalente, atât pentru elevii Școlii gimnaziale cât și pentru organizarea unor competiții sportive, evenimente culturale sau obștești.
S-a optat pentru o construcție cu dimensiuni generale de 29 x 49 m care se va edifica pe amplasamentul actualului teren de sport din curtea Școlii
 - Lucrările propuse se vor finanța în cadrul Programului Operațional Regional 2014 – 2020, Axa prioritară 10 – Îmbunătățirea infrastructurii educaționale, 10.1.B – Învățământul școlar obligatoriu.
 - În cadrul aceluiași program de investiții, la clădirea Școlii Gimnaziale urmează să se execute lucrări de modernizare, consolidare și dotare.
- Școala a fost edificată în anul 1964. Total angajați : 35. Număr elevi : cca 240 (nr. locuri : 300)
Clădirea este realizată cu materiale, tehnologii și concepții arhitecturale învechite și în timp a acumulat un avansat grad de uzură fizică și morală. Funcționarea actuală se face în condiții de confort limitat cu consumuri energetice însemnate.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1 : 500 (SC GEO PROIECT CONSULTING SRL) a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat
 - Studiul geotehnic (SC ARCHAUS SRL) concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind : teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță (la execuție și în exploatare)

3.2. Prevederi din PUG aprobat

- ▶ Conform PUG aprobat, terenul studiat (**5850 mp**) este situat în **UTR nr. 1b**, din care :

- **4609 mp** în „zona centrală” – „C”, cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 50 %
 - CUT = 1,8
 - Regim de înălțime, diferențiat :

Categ. constr.	RÎ	Hmax cornișă	Hmax coamă
- locuințe	P+1+M	8 m	11 m
- alte categorii	P+2+M	11 m	14 m

- **1241 mp** în zona „căi de comunicații” – „CC”, subzona „căi de comunicații rutiere și amenajări aferente” – „CCr”

Utilizări - Zona centrală – „C”

- permise :
 - construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, învățământ, sănătate, sociale, turism
- permise cu condiții :
 - locuințe și anexe gospodărești (care nu produc disconfort), să nu ocupe mai mult de 40% din POT maxim admis în zona „C”; extinderi de locuințe în aceleași condiții
 - la parterul locuințelor : unități comerciale, de prestări servicii, cabinete medicale, etc.
- interzise :
 - activități agrozootehnice, industriale, depozitare, etc.

- ▶ Pentru str. Gării se aplică profil „7 – 7” (11,00 m între aliniamente) :
 - 6,00 m : parte carosabilă
 - 2 x 0,50 m : acostament
 - 2 x 1,00 m : șanț
 - 2 x 1,00 m : trotuar

- ▶ Retragera construcțiilor – generalități :
 - față de drum :
 - pentru locuințe :
 - minim 8,50 m / ax, respectiv minim 3,00 m față de aliniament
 - pentru alte categorii de construcții :
 - 8,50 / 10,50 / 13,50 m / ax, respectiv 3,00 / 5,00 / 8,00 m față de aliniament
 - față de celelalte laturi ale incintei :
 - față de limitele laterale :
 - conform Codului Civil față de una din limitele laterale, iar față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m
 - față de limita posterioară :
 - la o distanță de cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m
 - se interzice construirea pe limita parcelei
 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă este egală cu admisă 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m etc.
 - ▶ Reglementări speciale pentru construcții de învățământ :
 - Accese :
 - se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun
 - se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii)
 - Spații verzi : minim 20% din suprafața incintei
 - Indicatori urbanistici maximali :
 - POT =
 - 25% - teren ocupat cu construcții
 - 75% - teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori)
 - CUT = 0,90

Notă : Conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și Anexei nr. 1 la aceasta, pentru zonele centrale ale localităților și alte zone funcționale de interes este obligatorie întocmirea PUZ

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat nu se caracterizează prin prezența unor elemente ale cadrului natural care să fie puse în valoare prin amenajări urbanistice sau peisagistice.

Propunerile de ocupare a terenului studiat, de amplasare și de realizare a clădirii proiectate sunt adaptate formei și suprafeței lotului disponibil, precum și posibilităților de acces și echipare edilitară.

După edificarea construcțiilor și trasarea aleilor, incinta va fi amenajată cu spații verzi decorative.

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

3.4. Modernizarea circulației

- Str. Gării va fi amenajată diferențiat, în funcție de amplasament, astfel :

Caracteristici constructive (m)	în dreptul Școlii		în dreptul NC 22326	
	profil propus 7' – 7'		profil propus 7'' – 7''	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- parte carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00
- acostament	-	0,50	0,50	0,50
- rigolă carosabilă	-	0,50	1,00	1,00
- parcare (existentă)	5,00	-	-	-
- trotuar	0,71 – 0,75	1,00	2,02 – 1,70	1,00
- total	8,71 – 8,75	5,00	6,20 – 6,52	5,50
- total între aliniamente	13,71 – 13,75		12,02 – 11,70	

Se propune realizarea unui al 2-lea acces (între clădirea Școlii și limita estică), conform cerinței din RGU și PUG aprobat. Ambele accese se vor racorda cu raze de 6,00 m la carosabilul str. Gării.

- Parcarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în spațiul existent amenajat pe domeniul public.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Lucrările propuse se vor finanța în cadrul Programului Operațional Regional 2014 – 2020, Axa prioritară 10 – Îmbunătățirea infrastructurii educaționale, 10.1.B – Învățământul școlar obligatoriu.

Conform proiect de arhitectură (SC STRUCT QUALITY AND BUILDING SRL), pe acest teren se propune realizarea unei săli de sport școlare cu dimensiuni de cca 29 x 49 m.

Obiectivul se va situa pe amplasamentul actual al terenului de sport în aer liber.

Compartimentare :

- parter (cota ± 000) : sala sport, vestiar + grupuri sanitare (profesori, persoane cu dizabilități), cabinet medical, depozit, anexe, accese : principal (E) și secundare (N, S)
- etaj parțial în zona anexe (cota + 3,00) : vestiare și grupuri sanitare băieți / fete

Caracteristici constructive :

- structura :
 - în zona sălii de sport : stâlpi și ferme metalice
 - în zona anexelor : cadre b.a.
- închideri : panouri tip sandwich multicolore, respectiv zidărie cărămidă în zona anexe (tencuială decorativă albă, ancadramente decorative culoare gri închis)
- învelitoare : panouri sandwich 20 cm, respectiv terasă necirculabilă în zona anexe
- tâmplărie : aluminiu (culoare gri închis) cu geam clar tripan cu straturi de argon

Indici spațiali (sala sport) – informativ :

- supr. constr. = 1268 mp
- supr. desf. = 1484 mp
- înălțimi :
 - sala sport (P înalt) : Hcoamă = 10,75 m; Hcornișă = 8,25 m
 - zona anexe (P+1) : Hcoamă = 7,50 m

• Retragerea construcției (prin DTAC) :

- 14,66 m / ax str. Gării; respectiv 7,06 m / aliniament existent
- 1,03 m / limita vest (propr. particulară)
- 9,82 m / limita sud (propr. particulare)
- 6,49 – 6,84 m / clădire școală (est)

Indici spațiali și urbanistici rezultați total incintă (informativ) :

Indicator Obiect	EXISTENT			PROPUS	TOTAL
	școala	anexe	total	sala sport	
- supr. constr. tot. (mp)	721	71	792	1268	2060
- supr. desf. tot. (mp)	1442	71	1513	1484	2997
- Hmax (m) :					
- coamă	10,40	4,00	-	10,75	-
- cornișă	6,95	3,00	-	8,25	
- POT %	17,18			44,69 *	
- CUT	0,33			0,65 *	

* în situația în care se menține și corpul C2 (WC curte, 34 mp)

În incintă se vor mai putea amplasa / amenaja : curte recreație, mobilier adecvat, alei pietonale și carosabile, platforme, spații verzi decorative, utilități.

3.5.2. Propuneri urbanistice

Indicator urbanistic	Prin PUG pt. zona centrală	Pentru construcții de învățământ			
		Prin RGU	Prin PUG	Prin DTAC	Prin PUZ
- POT %	50	25	25	45	50
- CUT	1,80	-	0,90	0,65	0,90

Din acest tabel ilustrativ reiese că – deși procentul de ocupare a terenului rezultat prin edificarea noului obiectiv (45 %) este superior celui stabilit prin PUG aprobat pentru construcții de învățământ (25%) - acesta nu excede totuși POT stabilit prin PUG aprobat pentru „zona centrală” (50%).

► În consecință, prin PUZ se propune modificarea reglementărilor urbanistice pentru incinta Școlii din „Zona centrală” – „C”, prin adoptarea următorilor coeficienți urbanistici maximali :

- **POT = 50 %**, preluat din PUG aprobat pentru „zona centrală” (vezi tabel)
- **CUT = 0,90**, preluat din PUG aprobat pentru „construcții de învățământ” (vezi tabel)
- **RÎ = P+2+M**, preluat din PUG aprobat pentru „zona centrală”
(Hmax coamă = 14 m; Hmax cornișă = 11 m)

► Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza dinspre str. Gării, amenajată – în dreptul Școlii - între aliniamentele existente - conform profil propus „7' – 7'” (fără cedare de teren)

Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în spațiul amenajat în acest scop pe domeniul public. Pentru detalii suplimentare se va consulta Pct. 3.4. - Modernizarea circulației din prezentul RLU.

- ▶ **Retragerea construcțiilor noi** (în incinta Școlii) :
 - 13,71 – 13,75 m / ax str. Gării; respectiv 5,00 m / aliniament existent (profil propus „7' – 7''")
 - 1,00 m / limita vest (propr. particulară)
 - 3,00 m / limita sud (propr. particulare)
 - 3,00 m / limita est (incinta Casa de copii – domeniu public)
 - 6,50 – 7,15 m / clădirea Școlii existente

- ▶ Terenul studiat va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. 1b1**.

- ▶ Se mențin prevederile din PUG aprobat pentru terenurile situate în vecinătatea incintei studiate

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația funcțională	mp	%
- zona centrală – „C”	4609	78,79
- zona căi de comunicații rutiere „CCr”	1241	21,21
TEREN STUDIAT	5850	100,00

BILANȚ TERITORIAL - posibilități de ocupare a incintei Școlii gimnaziale :

TOTAL INCINTĂ ȘCOALĂ	mp	%
- construcții (maxim)	2304,50	50
- alei, curte recreație	1382,70	30
- spații verzi	921,80	20 *
Total incintă	4609,00	100

* conform RLU aferent PUG pentru construcții de învățământ

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentare cu energie electrică și apă : din rețelele existente
- evacuare ape uzate : racordare la rețeaua publică de canalizare existentă
- 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).

Conform PUG aprobat (2019), Incinta Școlii gimnaziale se situează în afara zonei de protecție a monumentului istoric înscris în LMI / 2015 (conacul Nae Gaftoi).

3.8. Obiective de utilitate publică

- În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost evidențiate :
- terenuri proprietate publică de interes local (teren instituții publice, str. Gării)
 - terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Prezentul PUZ va da posibilitatea autorităților publice locale ale comunei Izvoarele 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 constructibilitate 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 IZVOARELE
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivului propus (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

