

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1- INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea proiectului:**

ÎNTOCMIRE PUZ

**RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE
DESTINAȚIE TEREN (S = 2572 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ȘI
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI
SERVICII (Sstudiată = 3889 mp)**

- **Amplasament:**

Județul Prahova, comuna Bărcănești, satul Românești, nr. 274, nr. cadastral 24995, T 15, parcelele Cc 1236, A1237 și DN 1

- **Faza de proiectare:**

ELABORARE PROPUNERI

- **Beneficiar:**

COMUNA BĂRCĂNEȘTI, cod fiscal 2845311, reprezentată de dl. Lupu Valeriu – primar, cu sediul în com. Bărcănești, sat Bărcănești, str. Crinilor nr. 108, jud. Prahova

- **Proiectant:** S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.

arh. ADRIANA CONSTANTIN

- **Nr. proiect/ data elaborării:** 4 din 2020 / aprilie 2020

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație are ca obiect ridicarea restricției de construire și schimbarea destinației terenului (S = 2572 mp) din zonă locuințe și funcțiuni complementare în zonă instituții și servicii (Sstudiată = 3889 mp).

CAPITOLUL 2- SITUAȚIA EXISTENTĂ

Situația juridică

Suprafața totală a terenului studiat este de 3889 mp din care:

- Imobilul (teren și construcție) nr. cad. 24995, tarlăua 15, parcelele Cc1236, A 1237, este proprietatea soților ISTRATE ADRIAN CONSTANTIN și ISTRATE ANDREEA LIVIA conform contractului de vânzare- cumpărare autentificat sub nr. 758 din 15.04.2014 de SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LASLO & DOBRE din municipiul Ploiești nr. 8 A, județul Prahova și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 24027 din 09.03.2020 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.

- suprafață drum - DN 1 - teren ce aparține domeniului public al statului aflat în administrarea CNAIR

2.2. Încadrarea în zonă

Comuna Bărcănești este situată în imediata apropiere a municipiului Ploiești, în partea sudică a acestuia, fiind într-o continuă dezvoltare în ultimii ani.

Satul Românești este localitate componentă a comunei Bărcănești.

Amplasamentul studiat este situat în partea centrală a teritoriului satului Românești, comuna Bărcănești, având acces din DN 1.

Terenul se află în intravilanul comunei.

2.3. Prevederi din documentațiile de urbanism elaborate în zonă

Destinația stabilită prin P.A.T.J. Prahova și P.U.G.- ul localității - documentații aprobate, terenul este situat parțial în zona de protecție sanitară a cimitirului , zona de protecție dn1 și parțial în zona de restricție de construire până la întocmire PUZ.

Terenul studiat în suprafață totală de 3889 mp, din care S = 2572 mp aferentă NC 24995 și S = 1317 mp aferentă DN 1, este situat în UTR 15, cu destinația

pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare și căi de comunicații și construcții aferente, regim de înălțime maxim admis P+1, în cazuri excepționale P+2, POT maxim permis 30% , CUT maxim 0,6.

Imobilul – teren și construcții, este situat în intravilan.

Terenul cu nr. cad. 24995 este în prezent ocupat de următoarele construcții:

A1.2 - C2 - SPAȚIU COMERCIAL "MAGAZIN NEALIMENTAR" -

Sconstruită la sol=188 mp;

Nr. cad. 24995-C2

- regim de înălțime P
- structură metalică
- stare bună;

- C3 - DEPOZIT - Sconstruită =107 mp;

- regim de înălțime P
- structură metalică
- stare bună;

- C4 - BIROURI ȘI SPAȚII DEPOZITARE - Sconstruită =180 mp;

- regim de înălțime P
- structură cadre din beton armat
- stare bună;

- C5 - DEPOZIT - Sconstruită =197 mp;

- regim de înălțime P
- structură metalică
- stare bună;

Terenul care se va studia prin P.U.Z. are categoria de folosință : curți construcții, arabil și drum.

Suprafața totală a terenului studiat este de 3889 mp din care:

- nr. cad. 24995 - S = 2 572 mp
- DN 1 - S = 1 317 mp

2.4. Accese

Accesul auto și pietonal se face din drumul național DN 1.

2.5. Echiparea edilitară

În zonă există rețele de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică și telefonizare.

2.6. Disfuncționalități

- lipsa rețelei de canalizare
- situarea terenului în zonă cu restricție de construire.

CAPITOLUL 4 - PROPUNERI

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea destinației terenului (S=2572 mp) din zonă locuințe și funcțiuni complementare în zonă instituții și servicii pentru amplasare spații de vânzare produse nealimentare, materiale de construcții (S studiată = 3889 mp) prin formarea unui nou UTR, respectiv UTR 15 A, în următoarele condiții :

- destinația funcțională : zonă instituții și servicii
- regim maxim de înălțime : P + 2E
- P.O.T. maxim = 60 %
- C.U.T. maxim = 1,8
- H cornișă 11,0 m
- H coamă 14,0 m

ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru zona în care este situat terenul în cauză, echiparea tehnico-edilitară a construcțiilor este asigurată astfel:

- Alimentarea cu energie electrică - rețea existentă pe DN 1, existentă în incintă.

- Alimentare cu apă – rețea existentă pe DN 1, existentă în incintă.
- Gaze - rețea existentă pe DN 1.
- Telefonizare - rețea existentă pe DN 1.
- Canalizare: bazin betonat impermeabil - existent, în prima etapă, iar în etapa a doua, racordare la rețeaua de canalizare a localității, după realizarea acesteia;

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru echiparea edilitară, pentru realizarea acceselor și pentru realizarea investiției vor fi suportate integral de investitor.

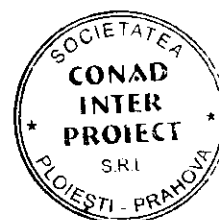
CAPITOLUL 5 - OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin ridicarea restricției de construire și schimbarea destinației terenului (S = 2572 mp) din zonă locuințe și funcțiuni complementare în zonă instituții și servicii (Sstudiată = 3889 mp) se vor putea realiza toate clădirile pe care le are în plan proprietarul terenului și se vor crea noi locuri de muncă.

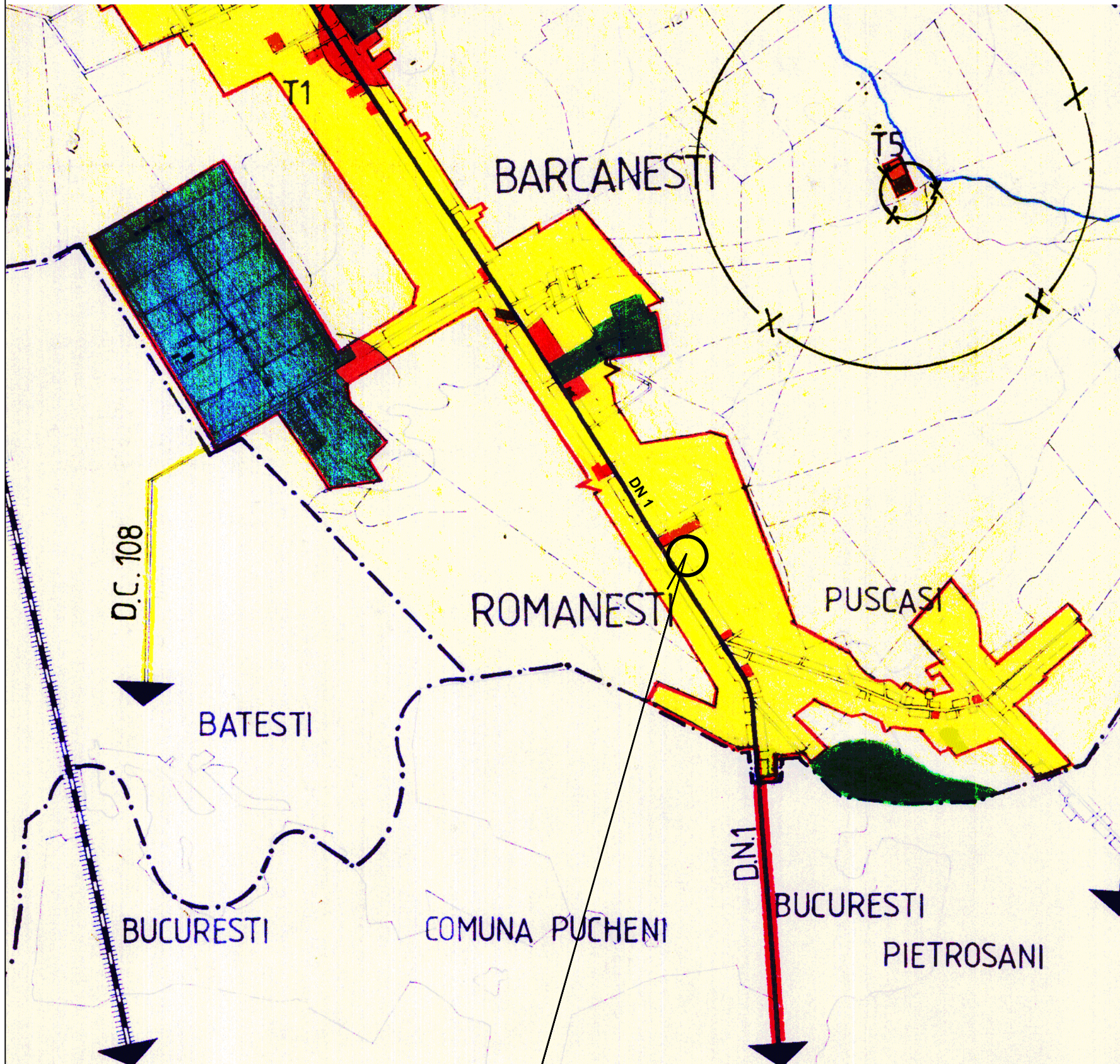
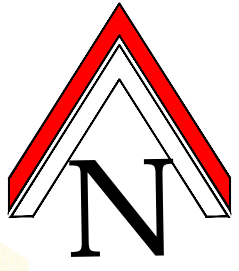
Întocmit,

S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.

Arh. Adriana Constantin



PLAN INCADRARE IN TERITORIU - sc. 1:25 000



● LEGENDA

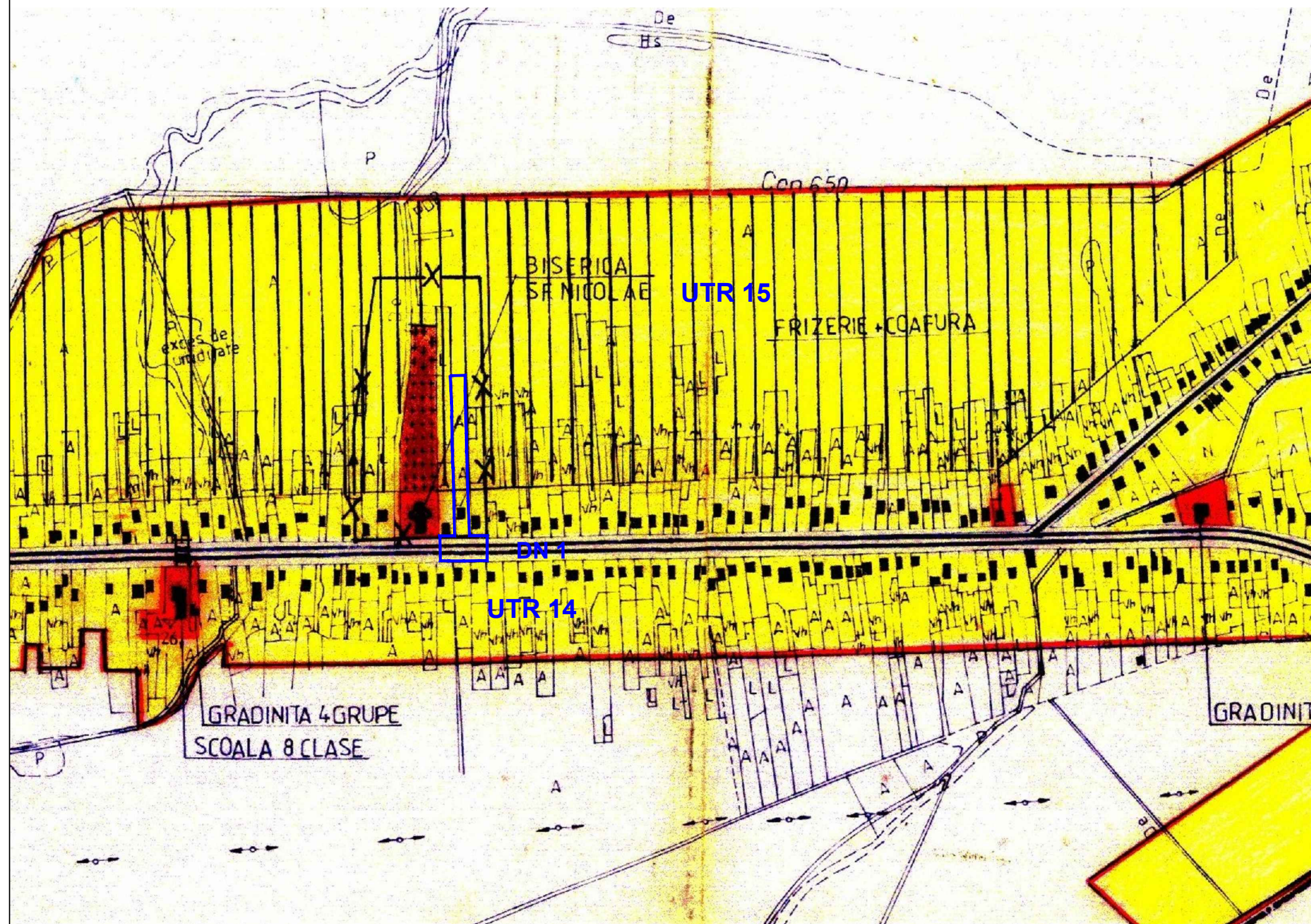
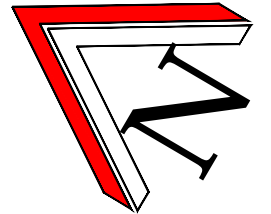
- LIMITE
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPOS
- FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENURILOR
 - TEREN ARABIL / PADURE
 - APE
 - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
 - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE /UNITATI AGRICOLE
 - ZONA DE PARCURI /TURISM SI SPORT
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 - DRUMURI NATIONALE
 - DRUMURI JUDETENE
 - DRUMURI COMUNALE
 - STRAZI PRINCIPALE
 - ZONA CAI FERATE SI CONSTRUCTII AFERENTE
 - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
 - ZONA CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

AMPLASAMENT
SUDIAT

EXTRAS DIN PUG-ul APROBAT

S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L. PLOIESTI, str. Zefirului nr. 21 Reg.Com. J29/783/2016, CUI: 35960015				Beneficiar: COMUNA BĂRCĂNEȘTI	Pr. nr. 4 / 2020	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:25.000	RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=2572mp) DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (Sstudiată = 3889 mp) <small>Jud. Prahova, com. Bărcănești, sat Românești nr.274, nr.cad. 24995, T 15</small>	FAZA: P.U.Z.	
SEF PROIECT	Arh. Adriana Constantin				DATA: 05.2020	PLAN INCADRARE IN TERITORIU
PROIECTAT	Arh. Adriana Constantin					
DESENAT	Arh. Adriana Constantin					

PLAN INCADRARE IN ZONA - sc. 1:5 000

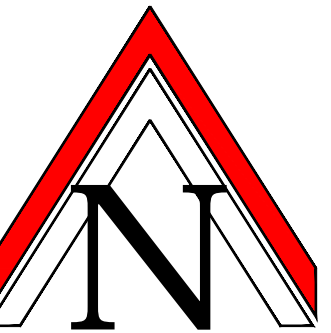


AMPLASAMENT STUDIAT

EXTRAS DIN PUG-ul APROBAT

S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L. PLOIESTI, str. Zefirului nr. 21 Reg.Com. J29/783/2016, CUI: 35960015				Beneficiar: COMUNA BĂRCĂNEȘTI	Pr. nr. 4 / 2020	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:5 000	RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=2572mp) DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (Sstudiată = 3889 mp) <small>Jud. Prahova, com. Bărcănești, sat Românești nr.274, nr.cad. 24995, T 15</small>	FAZA: P.U.Z.	
SEF PROIECT	Arh. Adriana Constantin				PLAN INCADRARE IN ZONA	PLANSĂ A2
PROIECTAT	Arh. Adriana Constantin		DATA: 05.2020			
DESENAT	Arh. Adriana Constantin					

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA sc. 1:500



LEGENDA:

- LIMITE**
- ALINIAMENT
 - REGIM DE ALINIERE
 - EDIFICABIL
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
- SUPRAFATA ZONEI STUDIATE (S = 3 889 mp) din care:**
- suprafata drum DN 1: S = 1 317 mp
 - suprafata nr. cad. 24995: S = 2 572 mp
- SUPRAFATA TEREN PROPUSA PENTRU RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (S = 2 572 mp)**
- DRUMURI EXISTENTE:**
- DRUM NATIONAL DN 1
 - DRUM EXPLOATARE De
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- IS** ZONA INSTITUTII SI SERVICII
 - L** ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - GC** ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
 - Ccr** ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE PUD / PUZ
 - X ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE (50 m)

UTR 14 - "L" - conform PUG aprobat

POT maxim = 30%
 CUT maxim = 0,6
 Regim de inaltime: P+1E

UTR 15 - "L" - conform PUG aprobat

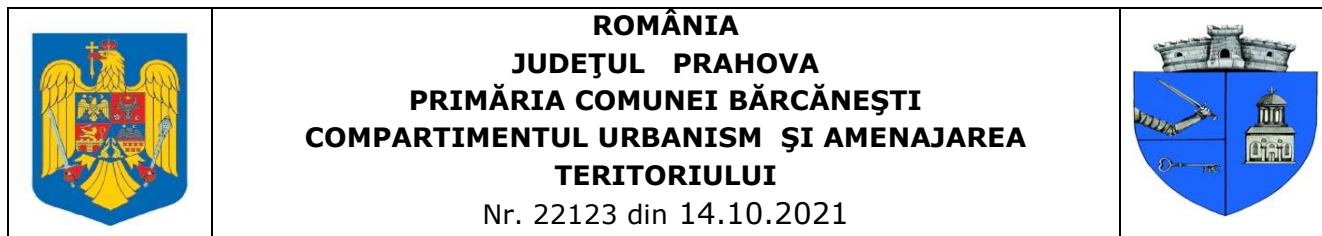
POT maxim = 30%
 CUT maxim = 0,6
 Regim de inaltime: P+1E

UTR 15A - "IS" - propus

POT maxim = 60%
 CUT maxim = 1,8
 Regim de inaltime: P+2E
 H maxim cornisa = 11 m
 H maxim coama = 18 m

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA (UTR 15A)		Existent		Propus	
		mp.	%	mp.	%
Intravilan	IS - zona institutii si servicii	0	0,00	2 572	66,13
	L - zona locuinte si functiuni complementare	2 572	66,13	0	0,00
	Ccr - zona cai de comunicatie rutiera	1 317	33,87	1 317	33,87
TOTAL		3 889	100	3 889	100

S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L. PLOIESTI, str. Zefrului nr. 21 Reg.Com. J29/783/2016, CUI: 35960015				Beneficiar: COMUNA BĂRCĂNEȘTI		Pr. nr. 4 / 2020
SEF PROIECT	Arh. Adriana Constantin	SEMNATURA	SCARA: 1:500	RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=2572mp) DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (Sstudiată = 3889 mp)		FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Adriana Constantin		DATA: 05.2020	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA		PLANSA A4
DESENAT	Arh. Adriana Constantin			Jud. Prahova, com. Bărcănești, sat Românești nr.274, nr.cad. 24995, T.15		



ANUNT PUBLIC **din 14.10.2021**

PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborarea PLAN URBANISTIC ZONAL

**“RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S=2572mp)
DIN ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ ÎNSTITUȚII ȘI SERVICII
(SSTUD=3889mp)”**

**pentru imobilul situat în jud. Prahova, Com. Bărcănești, Sat Românești , str. Irisului
nr.153, nr. cadastral 24995, tarla 15, parcele Cc 1236 si A 1237, DN1A**

Initiator: COMUNA BĂRCĂNEȘTI - Cod Fiscal: 2845311
reprezentata de d-l **Gheorghe Dima** - Primar
cu sediul în Com. Bărcănești, Sat Bărcănești, Str. Crinilor Nr.108, Jud. Prahova

Elaborator: CONAD INTER PROIECT S.R.L., PLOIESTI, str. Zefirului, nr.21
Arh. ADRIANA CONSTANTIN

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind elaborării propunerilor planului urbanistic zonal
în perioada: 14.10.2021 – 02.11.2021

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA DEZBATERE
privind elaborării propunerilor planului urbanistic zonal
în ziua de 02.11.2021 la ora 13.30 la sediul Primăriei Comunei Bărcănești.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
adresa: str. Crinilor nr.108, Com. Bărcănești, Sat Bărcănești ,
telefon: 0786 179 061, email: urbanism@barcanesti.ro

Răspunsurile la observațiile transmise va fi postate pe pagina de internet a
Primăriei Com. Bărcănești - <http://www.barcanesti.ro/> în termen de 15 zile
de la încheierea perioadei de consultare.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- **anunțarea elaborării propunerilor PUZ**
- **anunțarea aprobării PUZ**

Pentru relații suplimentare, sugestii sau propunerii se pot adresa până la data de 02.11.2021 ora 15.30 la adresa de mail: urbanism@barcanesti.ro, adresa înaintată Primăriei Comunei Barcanesti, telefonic sau corespondență.

