MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1.- DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- Denumirea lucrării:

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

- Amplasament :

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

- Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

- Beneficiar : **COMUNA BĂRCĂNEŞTI**

- Proiectant : S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.
  ARH. CONSTANTIN ADRIANA

- Data elaborării: MAI 2020

1.2. - OBIECTUL LUCRARII.

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

1.3.- SURSE DOCUMENTARE.

La elaborarea prezentei documentaţii s-au utilizat urmatoarele surse de informare :

- solicitarea beneficiarului pentru ridicarea restricției de construire și schimbarea destinației terenului
- aprobările obţinute la nivel de Consiliu Local,
- documentaţia P.U.G. aprobată pentru comuna Bărcăneşti
- avizele departamentale obţinute la elaborare P.U.G. şi pentru prezenta documentaţie,
- ridicarea topografică pe suport cadastral,
- cercetarea pe teren.

În rândul documentaţiilor deja elaborate pentru sprijinirea acestui P.U.Z. sunt şi urmatoarele:

- ridicare topografică sc. 1: 500
- Certificatul de urbanism nr. 45 din 27.04.2020 eliberat de Primăria Comunei Bărcăneşti
- Aviz S.C. ELECTRICA
- Aviz alimentare cu apă
- Aviz Telekom
- Aviz Prime Telecom
- Aviz Distrigaz
- Aviz Inspectoratul Judeţean de Politie Prahova
- Aviz Inspectoratul General al Poliției Române - Direcția Rutieră
- Aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere
- Acord - Agenţia pentru Protecţia Mediului Prahova
- Direcţia de Sănătate Publică Prahova - Notificare
- Plan de situaţie vizat O.C.P.I. Prahova
- Studiu de fundamentare a soluţiei de circulaţie
- Studiu geotehnic

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

2.1.- EVOLUŢIA ZONEI

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

2.2.- ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona analizată în prezenta documentație este situată în comuna Bărcăneşti, satul Românești, pe DN 1, nr. 274.

Satul Românești este localitate componentă a comunei Bărcăneşti.
Este o localitate tipică de zonă de şes, cu gospodării dese, cu regim de înalţime predominant parter, dat fiind natura terenului, densitate mare, drumuri liniare care se înscriu în cadrul natural.

2.3. - ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE

2.3.1- ASPECTE GENERALE

Zona analizată în prezenta documentație este situată în comuna Bărcăneşti, satul Românești, în intravilan în zonă de locuinţe şi funcţiuni complementare şi căi de comunicaţii rutiere, UTR 15. Conform P.A.T.J. Prahova, P.U.G.și R.L.U ale localităţii - documentaţii aprobate, terenul este situat parțial în zona de protecție sanitară a cimitirului, zona de protecție DN1 și parțial în zona cu restricție de construire până la întocmire PUZ.

Situația juridică

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

- Imobilul (teren și construcție) nr. cad. 24995, tarlaua 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. PLOIEŞTI.

- suprafaţă drum - DN 1 - teren ce aparţine domeniului public al statului aflat în administrarea CNAIR

2.3.2.- CIRCULAŢIA

Amplasamentul studiat se află în satul Românești, comuna Bărcănești, nr 274, **DN1, km 50+145- 50+160, dreapta**, județul Prahova.

Terenul studiat are acces din drumul național DN 1- București - Ploiești.

Construcția existentă autorizată se află amplasată la o distanță de 17,70 m față de axul DN1.

DN1 în zona studiată este asfaltat, dispunând de o ampriză existentă între limitele de proprietăți de 26,30 m, iar între axul existent și limita de proprietate studiată de o lățime existentă de 12,70 m, confom profil 1-1-existent:

- Parte carosabilă 16,00 m axial prevăzut cu separator de sensuri,
- dreapta:
- acostament 1,00
- spațiu verde (3,70 m)
- stânga:
- acostament 0,50 m
- trotuar 1,40 m
- spațiu verde 3,70 m

2.3.3.- ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există reţele de:

- alimentare cu apă– există conductă de distribuție apă PEHD, Dn=110 mm pe DN 1 aparținând S.C. Hidro Prahova S.A. - existentă în incintă
- energie electrică – există rețea LEA 0,4 kV din PT 3387 pe DN 1 aparținând S.D.E.E. Muntenia Nord - existentă în incintă
- există cablu F.O. Aerian aparținând PRIME TELECOM S.R.L., pe stâlpii de electricitate, pe DN 1
- gaze naturale – conductă gaze existentă pe DN 1 din OL având Ø 3" PR pe partea dreaptă a DN 1 și OL având Ø 8" PR pe partea stângă a DN 1, aparținând DISTRIGAZ SUD
- telefonie – pe DN 1 există instalații aeriene TLK și instalații subterane TLK aparținând S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.

2.3.4.- OCUPAREA TERENURILOR

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 înălţime P
- structură metalică
- stare bună;

- C3 - DEPOZIT - Sconstruită =107 mp;
  - regim de înălţime P
  - structură metalică
  - stare bună;

- C4 - BIROURI ȘI SPAȚII DEPOZITARE - Sconstruită =180 mp;
  - regim de înălţime P
  - structură cadre din beton armat
  - stare bună;

- C5 - DEPOZIT - Sconstruită =197 mp;
  - regim de înălţime P
  - structură metalică
  - stare bună;

POT existent = 25,89 %
CUT existent = 0,26

2.3.5.- PROBLEME DE MEDIU

Din analiza de evaluare a impactului lucrărilor solicitate asupra mediului, raportata la situaţia existentă, se evidenţiază :

- cadrul natural existent nu influenţează acţiunea de schimbare a destinaţiei terenului
- terenul este plan,
- nu s-au identificat riscuri naturale sau antropice in zona studiată,
- nu s-au identificat valori de patrimoniu ce necesită măsuri de protecţie.

2.3.6.- OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Prin amplasarea unor unităţi economice se vor creea locuri de muncă pentru populaţie.

2.3.7.- DISFUNCŢIONALITĂŢI

- lipsa reţelei de canalizare
- situarea terenului în zonă cu restricție de construire
- situarea terenului în zonă locuințe și funcțiuni complementare.

2.3.8. - CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC
CONCLUZII SI RECOMANDARI

- Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).
- In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvari datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformari nedorite la suprafata terenului.
- Conform normativului P 100/1-2013 – zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare (ag=Ks*g) pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani, comuna Barcanesti se incadreaza la Ks=0,35, iar conform zonarii teritoriului Romaniei in raport de valorile perioadei de control (de colt) laTc=1,6.
- Riscul geotehnic e redus deci amplasamentul poate fi incadrat in: categoria geotehnica 1.
- Apa subterana este prezenta in sol la adancimi de 3,0m.
- Categoria geotehnica a fiecarui amplasament va fi stabilita in functie de tipul constructiiilor care se vor proiecta si de datele obtinute din foraje.
- Amplasamentul studiat e in general favorabil amplasarii constructiilor.
- Presiunea conventionala recomandata pentru alcatuirea pamanturilor din zona studiata e conform NP112/2014: pconv = 240kPa – (pentru fundatii cu adancime Df = 2,00m si latime B = 1,00m).

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.- DATE DE TEMĂ

Pentru analiza condiţiilor şi posibilităţilor de ridicare a restricției de construire și schimbarea destinației terenului (S = 2572 mp) din zonă locuinţe şi funcţiuni complementare în zonă instituții și servicii (Sstudiată = 3889 mp) s-au făcut următoarele studii de fundamentare de specialitate: studiu geotehnic, studiu de fundamentare a soluţiei de circulaţie.

Terenul care se va studia prin P.U.Z. are categoria de folosinţă : curţi construcţii, arabil şi drum.

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

- nr. cad. 24995 - S = 2 572 mp

- DN 1 - S = 1 317 mp.

3.2.- PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.A.T.J. Prahova, P.U.G.și R.L.U ale localităţii - documentaţii aprobate, terenul este situat parțial în zona de protecție sanitară a cimitirului, zona de protecție DN1 și parțial în zona cu restricție de construire până la întocmire PUZ.

Destinația stabilită prin P.A.T.J. Prahova și P.U.G. -ul localității - documentații aprobate- este pentru **L** - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE - CC, SUBZONA Ccr - căi rutiere.

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, în zonă de locuinţe şi funcţiuni complementare şi căi de comunicaţii și construcții aferente, regim de înălţime maxim admis P+1, în cazuri excepţionale P+2, POT maxim permis 30% , CUT maxim 0,6.

Imobilul – teren și construcții, este situat în intravilan.

3.3.- VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potenţialului acestui teritoriu prin:
- teren orizontal, aproape plan, lipsit de riscuri naturale
- amplasament la DN 1.

3.4.- MODERNIZAREA ŞI ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI

Atât aprovizionarea cât și desfacerea se vor realiza cu auto având masa totală de maxim 7,5 tone, conform declarației proprietarului.

Traficul estimat pentru acest obiectiv este de maxim 10 turisme/ zi și vehicul marfă cu masa de maxim 7,5 tone o dată /săptămână (maxim).

Aliniamentul propus se va amplasa pe limita cadastrală la o distanță de 12,70 m față de axul DN1, respectiv la 4,70 m față de marginea părții carosabile a DN1.

Prezenta documentație tratează reamenajarea accesului și platformei carosabile din incintă.

Reamenajare acces

Soluţia inițială aprobată pentru magazinul existent reprezintă un acces simplu cu raze de 6,00 m; se propune reamenajarea accesului prin racordare, conform planului din studiul de circulație, prin raze de 9,00 și 12,00 m pe lățimea de minim 6,00 m.

Intrarea în incintă din DN1, se realizează numai dinspre București (relație dreapta), iar ieșirea din incintă în DN1 numai spre Brasov (relație dreapta).

Sistemul rutier (A) prevăzut pentru platforma carosabilă a accesului propus (S=66,00mp) este de: 4 cm BA 16 RUL 50/70, 6 cm BAD22.4 LEG 50/70 , 8 cm AB31.5 baza 50/70, 20 cm piatră spartă, 30 cm balast, 15 cm strat de forma.

În zona de racord dintre carosabilul existent al DN1 și cel propus al accesului se va respecta detaliul de racordare din studiul pentru fundamentarea soluției de circulație.

Scurgerea apelor pluviale

Dirijarea și colectarea apelor de ploaie de pe platforma accesului va fi asigurată prin declivitățile platformei amenajate către platforma din incintă, dirijată apoi către puțul drenant prevăzut cu separator de hidrocarburi, propus în incintă.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune montarea indicatoarelor: Parcare „Oprire la intersecție –fig B2", Obligatoriu la dreapta –fig D3, Limitare de viteza 5 km/h, Accesul interzis vehiculelor cu masa mai mare de 7,5 tone, prin grija beneficiarului;

-marcajele longitudinale și transversale pentru dirijarea circulației, se vor executa conform SR 1848-7/2015

- montarea indicatoarelor rutiere, se va executa conform SR 1848-1/2011

Montarea tablelor indicatoare și execuția marcajelor, conform Planului de situație, din Studiul pentru fundamentarea soluției de circulație, este obligaţia beneficiarului.

Calculul locurilor de parcare conform HGR 525/96 pentru investițiile din incinta studiată sunt:

- Magazin existent -182 mp, conform art 5.3-necesar 1 loc parcare
- Depozit propus -107 mp conform art 5.12-necesar 1 loc parcare
- Birouri 5- angajați conform art 5.1-necesar 1 loc parcare
- Spații depozitare propuse -180 mp, conform art 5.12-necesar 2 locuri parcare
- Depozit propus 197 mp, conform art 5.12-necesar necesar 2 locuri parcare

Total numar parcaje necesar /investiție =7 locuri parcare

Se va amenaja în incintă :

-o platformă carosabilă amenajată pentru parcare turisme ce include 9 locuri parcare defalcate astfel:

-3 locuri de parcare pozate în fata corpului de birouri cu dimensiunile de 2,50 m x 5,00 m și spațiu de manevră necesar,

-3 locuri de parcare pozate în spatele depozitului cu suprafata de 197 mp cu dimensiunile de 2,50 m x 5,00 m și spațiu de manevră necesar.

-3 locuri de parcare pozate în spatele depozitului cu suprafata de 197 mp cu cu dimensiunile de 3,50 m x 7,00 m și spațiu de manevră necesar.

Sistemul rutier (B) prevăzut pentru platforma carosabilă din incintă va fi alcătuit din: 18 cm BcR 3.5 așezat pe folie PE și 3 cm nisip, 15 cm piatră spartă, 30 cm balast și 20 cm strat de formă.

Dirijarea și colectarea apelor de ploaie va fi asigurată prin declivitățile platformei amenajate către borduri dirijate către gurile de scurgere și puțurile drenante prevăzute cu separator de hidrocarburi, propuse în incintă.

3.5.- ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune ridicarea restricției de construire și 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 D, în următoarele condiţii :

- destinaţia funcţională : zonă instituții și servicii
- regim maxim de înălţime : P + 2E
- P.O.T. maxim = 60 %
- C.U.T. maxim = 1,8
- H cornişă 11,0 m
- H coamă 14,0 m

- **aliniamentul:**
  - este la 12,70 m din axul DN 1, vezi planşa A4- Reglementări urbanistice
- **amplasarea față de aliniament** :
  - magazinul existent este amplasat faţă de aliniament la 4,70 m - vezi planşa A4- Reglementări urbanistice
- **edificabilul** : pe limitele clădirilor existente, respectiv la 2,0 m acolo unde nu sunt clădiri, şi la 1,0 m față de limita posterioară a proprietății.

- zonă căi de comunicaţie rutieră - Ccr

BILANŢ TERITORIAL- UTR 15D - ZONA STUDIATĂ: S = 3889 mp

		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
intravilan	IS - zonă instituții și servicii	0	0,00	2572	66,13
	L- zonă locuinţe şi funcţiuni complementare	2572	66,13	0	0,00

Ccr- zonă căi de comunicaţie rutieră	1317	33,87	1317	33,87
Total zonă studiată	**3889**	**100,00**	**3889**	**100,00**

3.6.- DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru zona în care este situat terenul în cauză, echiparea tehnico-edilitară a construcţiilor este asigurată astfel:
- alimentare cu apă– există conductă de distribuție apă PEHD, Dn=110 mm pe DN 1 aparținând S.C. Hidro Prahova S.A. - existentă în incintă
- energie electrică – există rețea LEA 0,4 kV din PT 3387 pe DN 1 aparținând S.D.E.E. Muntenia Nord - existentă în incintă
- există cablu F.O. Aerian aparținând PRIME TELECOM S.R.L., pe stâlpii de electricitate, pe DN 1
- gaze naturale – conductă gaze existentă pe DN 1 din OL având Ø 3" PR pe partea dreaptă a DN 1 și OL având Ø 8" PR pe partea stângă a DN 1, aparținând DISTRIGAZ SUD
- telefonie – pe DN 1 există instalații aeriene TLK și instalații subterane TLK aparținând S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.
- canalizare: bazin betonat vidanjabil existent, în prima etapă, iar în etapa a doua, racordare la reţeaua de canalizare a localităţii, după realizarea acesteia.

3.7.- PROTECŢIA MEDIULUI

1. **Protecţia calităţii apelor**

Schimbarea destinaţiei terenului din zona locuinţe şi funcţiuni complementare în zonă instituții și servicii, nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

2. **Protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public**

Prin schimbarea destinaţiei terenului din zona locuinţe şi funcţiuni complementare în zonă instituții și servicii, nu va fi afectată în niciun fel protecţia aşezărilor umane precum şi a altor obiective de interes public.

3. **Gospodarirea deşeurilor generate pe amplasament**

Deşeurile industriale rezultate în urma construirii se vor colecta selectiv, în vederea reciclării sau revalorificării acestora, după caz; deşeurile menajere se vor colecta în pubelele de gunoi şi vor fi evacuate
periodic, prin intermediul operatorului de salubrizare din zonă, la rampa ecologică de gunoi la care este arondată localitatea.

4. **Protectia atmosferei**

Schimbarea destinaţiei terenului din zona locuinţe şi funcţiuni complementare în zonă instituții și servicii, nu va afecta în niciun fel atmosfera.

3.8.- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată se disting următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

Proprietate publică

- terenuri proprietate publică de interes național

Proprietate privată

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

CAPITOLUL 4. - CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

- întocmirea documentaţiilor pentru autorizaţiile de construire pentru obiectivele propuse.

PRIORITĂŢI DE INTERVENŢIE

- ridicarea restricției de construire și schimbarea destinației terenului .

Analizându-se critic situaţia existentă, specificul localităţii, în raport cu prevederile de urbanism statuate pentru zonă, se concluzionează că se poate aproba ridicarea restricției de construire și schimbarea destinației terenului (S = 2572 mp) din zonă locuinţe şi funcţiuni complementare în zonă instituții și servicii (Sstudiată = 3889 mp), cu scopul final de a se putea emite autorizaţiile de construire solicitate de benefciar.

Întocmit,

S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.
Arh. Adriana Constantin