

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1.- DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării:

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ LOCUINȚE ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI
DEPOZITE (Sstudiată = 7658 mp)**

- Amplasament :

Județul Prahova, comuna Bărcănești, satul Tătărani, nr. cadastral 23659 (str. Trandafirilor nr. 7), T 17, Cc 982, nr. cadastral 24127 (str. Trandafirilor nr. 11), T 17, Cc 980, nr. cadastral 24095, T 17, A 981, DJ 101 D (str. Trandafirilor)

- Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

- Beneficiar : **COMUNA BĂRCĂNEȘTI**

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

- Data elaborării: OCTOMBRIE 2021

1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII.

Prezenta documentație are ca obiect schimbarea destinației terenului din zonă locuințe și funcțiuni complementare în zonă unități industriale și depozite pentru suprafața de 2733mp - Suprafață studiată fiind de 7658 mp. Pe teren există o

clădire cu destinația spațiu comercial la care se dorește schimbarea destinației în spațiu de producție produse cosmetice și birouri și, o locuință în stare avansată de degradare ce se va desființa. Se propune deasemenea construirea unei clădiri de producție produse cosmetice și birouri.

1.3.- SURSE DOCUMENTARE.

La elaborarea prezentei documentații s-au utilizat următoarele surse de informare :

- solicitarea beneficiarului pentru ridicarea restricției de construire și schimbarea destinației terenului
- aprobările obținute la nivel de Consiliu Local,
- documentația P.U.G. aprobată pentru comuna Bărcănești
- avizele departamentale obținute la elaborare P.U.G. și pentru prezenta documentație,
- ridicarea topografică pe suport cadastral,
- cercetarea pe teren.

În rândul documentațiilor deja elaborate pentru sprijinirea acestui P.U.Z. sunt și următoarele:

- ridicare topografică sc. 1: 500
- Certificatul de urbanism nr. 45 din 29.04.2021 eliberat de Primăria Comunei Bărcănești
- Aviz alimentare cu apă
- Aviz S.C. ELECTRICA
- Aviz Distrigaz
- Aviz Telekom
- Acord Direcția Tehnică C.J.Prahova
- Aviz Inspectoratul Județean de Politie Prahova
- Direcția de Sănătate Publică Prahova - Notificare
- Aviz A.N.I.F.
- Aviz A.N. Apele Române S.G.A. Prahova
- Aviz SEVESO
- Plan de situație vizat O.C.P.I. Prahova
- Studiu geotehnic
- Studiu pedologic
- Studiu de fundamentare a soluției de circulație
- Acord - Agenția pentru Protecția Mediului Prahova
- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBAŢE

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

Amplasamentul studiat este situat în partea de vest a drumului judeţean DJ 101 D (strada Trandafirilor) , care traversează satul Tătărani, având acces din acesta.

Satul Tătărani este localitate componentă a comunei Bărcăneşti.

Este o localitate tipică de zonă de şes, cu gospodării dese, cu regim de înălţime 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 documentaţie este situată în comuna Bărcăneşti, satul Tătărani, parţial în intravilan în zonă de locuinţe şi funcţiuni complementare şi căi de comunicaţii rutiere, UTR 5.

Situaţia juridică

Suprafaţa totală a terenului studiat este de 7658 mp din care:

- 682 mp - proprietate PLUSH BIO S.R.L. conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 520 din 26.02.2019 de SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LUPU MARIAN ŞI LUPU MARIA LUIZA din Ploieşti, str. Decebal nr. 37, judeţul Prahova

Imobilul are nr. cadastral 23659 şi este înscris în cartea funciară a localităţii Bărcăneşti cu nr. 23659 conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 52055 din 19.04.2021 emis de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PLOIEŞTI.

- 2051 mp - proprietate PLUSH BIO S.R.L. conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 999 din 07.04.2020 de SOCIETATEA

PROFESIONALĂ NOTARIALĂ NECULAE AURELIAN și NECULAE DIANA
din Ploiești, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 16 B, județul Prahova

Imobilul are nr. cadastral 24127 și este înscris în cartea funciară a localității
Bărcănești cu nr. 24127 conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.
53132 din 20.04.2021 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
PRAHOVA - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PLOIEȘTI.

- 2454 mp - proprietate PLUSH BIO S.R.L. conform contractului de vânzare
cumpărare autentificat sub nr. 999 din 07.04.2020 de SOCIETATEA
PROFESIONALĂ NOTARIALĂ NECULAE AURELIAN și NECULAE DIANA
din Ploiești, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 16 B, județul Prahova

Imobilul are nr. cadastral 24095 și este înscris în cartea funciară a localității
Bărcănești cu nr. 24095 conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.
53133 din 20.04.2021 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
PRAHOVA - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PLOIEȘTI.

- 2471 mp - DJ 101 D - str. Trandafirilor - drum județean- teren ce aparține
domeniului public al județului Prahova conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările
și completările ulterioare

2.3.2.- CIRCULAȚIA

Tronsonul de DJ 101D studiat, se află între indicatoarele de localitate
conform profil 1-1, existent dispune de:

o parte carosabilă de 14,00 m încadrată:

- pe partea stângă :

- acostament 1,00 m
- șanț 1,00 m
- trotuar 2,40 m
- și spații verzi până în limitele de proprietăți

- pe partea dreaptă:

- spațiu verde 1,50 m
- șanț 1,00 m
- trotuar 1,70 m
- și spații verzi până în limitele de proprietăți.

ampriza existentă între limitele de proprietăți este de 25,80-25,90 m.

2.3.3.- ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele de:

- alimentare cu apă – pe DJ 101 D - strada Trandafirilor există conductă de distribuție apă PEHD, Dn=110 mm și conductă de oțel apă Dn=160 mm aparținând S.C. Hidro Prahova S.A. - existentă în incintă
- canalizare - există bazin vidanjabil în incintă.
- energie electrică – există rețea LEA 0,4 kV pe DJ 101 D - strada Trandafirilor aparținând S.D.E.E. Muntenia Nord - existentă în incintă
- gaze naturale – conductă subterană de gaze existentă pe DJ 101 D - strada Trandafirilor CND, RP, OL Ø 4" pe partea amplasamentului studiat, aparținând DISTRIGAZ SUD
- telefonie – pe DJ 101 D - strada Trandafirilor există instalații aeriene TLK pe partea stângă și canalizație TLK pe partea dreaptă, aparținând S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.

2.3.4.- OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este în prezent ocupat de următoarele construcții:

- nr. cadastral 23659 - C1 - SPAȚIU COMERCIAL -
 - S construită = 242 mp
 - S desfășurată = 484 mp
 - regim de înălțime P+1E
 - structură cadre din beton
 - stare bună;
- nr. cadastral 24127 - C1 - LOCUINȚĂ -
 - S construită = 76 mp
 - S desfășurată = 76 mp
 - regim de înălțime P
 - structură zidărie portantă
 - stare rea;

POT existent = 11,65 %

CUT existent = 0,24

2.3.5.- PROBLEME DE MEDIU

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

- cadrul natural existent nu influențează acțiunea de schimbare a destinației terenului
- terenul este plan,
- nu s-au identificat riscuri naturale sau antropice în zona studiată,
- nu s-au identificat valori de patrimoniu ce necesită măsuri de protecție.

2.3.6.- OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin amplasarea unor unități economice se vor crea locuri de muncă pentru populație.

2.3.7.- DISFUNCȚIONALITĂȚI

- lipsa rețelei de canalizare
- situarea terenului în zonă locuințe și funcțiuni complementare.

2.3.8. - CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

- Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafața semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).
- În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau socuri seismice) ar putea să dea deformări nedorite la suprafața terenului.
- Conform normativului P 100/1-2013 – zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare ($a_g = K_s \cdot g$) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, comuna Barcanesti se încadrează la $K_s = 0,35$, iar conform zonării teritoriului României în raport de valorile perioadei de control (de colt) la $T_c = 1,6$.
- Riscul geotehnic e **redus** deci amplasamentul poate fi încadrat în: **categoria geotehnică 1.**
- **Apa subterană** este prezentă în sol la adâncimi de **3,00m.**
- **Categoria geotehnică a fiecărui amplasament va fi stabilită în funcție de tipul construcțiilor care se vor proiecta și de datele obținute din foraje.**

- **Amplasamentul studiat e in general favorabil amplasarii constructiilor.**
- **Presiunea conventionala recomandata pentru alcatuirea pamanturilor din zona studiata e conform NP112/2014: $p_{conv} = 260\text{kPa}$ – (pentru fundatii cu adancime $D_f = 2,00\text{m}$ si latime $B = 1,00\text{m}$).**

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.- DATE DE TEMĂ

Pentru analiza condițiilor și posibilităților de schimbare a destinației terenului din zonă locuințe și funcțiuni complementare în zonă unități industriale și depozite - Suprafață studiată = 8846 mp s-au făcut următoarele studii de fundamentare de specialitate: studiu geotehnic, studiu de fundamentare a soluției de circulație, studiu pedologic.

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

Suprafața totală a terenului studiat este de 7658 mp din care:

- nr. cadastral 23659: $S = 682$ mp
- nr. cadastral 24127: $S = 2051$ mp
- nr. cadastral 24095: $S = 2454$ mp
- DJ 101 D (str. Trandafirilor): $S = 2471$ mp

Suprafața totală a terenului studiat este de 7658 mp din care:

- în intravilan: $S = 5204$ mp
- în extravilan: $S = 2454$ mp

3.2.- PREVEDERI ALE P.U.G.

În temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism:

- nr. 4/13545 din 25-08-1995, faza PUG comuna Barcanesti, aprobata cu HCL Bărcănești nr. 8 / 25-03-2000 si nr. 54/28.11.2013 de prelungire a valabilității PUG-ului și pr. nr.4/15777/01.10.2013 completare RLU Trup 10-Sere (UTR 1)

aprobat prin HCL Barcanesti nr.55/28.11.2013 terenul studiat este situat parțial în intravilan și parțial în extravilan.

Destinația stabilită prin P.A.T.J. Prahova și PUG-ul localității - documentații aprobate - este pentru zonă locuințe - L și zonă căi de comunicație și construcții aferente -CC , subzona cai rutiere CCr - în intravilan și zona terenuri agricole - TA în extravilan. Terenul din intravilan este situat în UTR 5, regim de înălțime maxim admis P+1, în cazuri excepționale P+2, POT maxim permis 30% , CUT maxim 0,6.

3.3.- VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potențialului acestui teritoriu prin:

- teren orizontal, aproape plan, lipsit de riscuri naturale
- amplasament la DJ 101 D.

3.4.- MODERNIZAREA ȘI ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Traficul estimat pentru întreaga investiție ce face obiectul lucrării este trafic foarte mic : 20 turisme /zi și un vehicul marfă cu masa de maxim 7,5 tone.

Conform profilului transversal propus DJ 101 D va avea următoarele caracteristici:

- Parte carosabilă -14,00 (pantă acoperiș)
 - pe partea stângă:
 - acostament 1,00 m
 - șanț 1,00 m
 - trotuar 2,40 m
 - pistă biciclete 1,50 m
 - și spații verzi 0,30 m
 - pe partea dreaptă:
 - spațiu verde 1,50 m
 - șanț 1,00 m
 - trotuar 1,70 m
 - pistă biciclete 1,40 m
 - și spații verzi var 0-0,1 m.

Ampriza totală fiind de 25,80-25,90 m încadrându-se în ampriza existentă a DJ 101D.

Accesul în incinta propusă se va face prin reamenjarea acceselor existente astfel încât intrarea și ieșirea să se realizeze separat.

Intrarea se va realiza prin racordare simplă cu raza de 9,00 m pe lățimea de 4,50 m.

Ieșirea se va realiza prin racordare simplă cu raza de 9,00 m pe lățimea de 4,00 m.

3.5.- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea destinației terenului din zonă locuințe și funcțiuni complementare în zonă unități industriale și depozite - S=2733 mp, prin formarea unui nou UTR, respectiv UTR 5E4, în următoarele condiții:

- destinația funcțională : zonă unități industriale și depozite
- regim maxim de înălțime : P + 2E
- P.O.T. maxim = 60 %
- C.U.T. maxim = 1,8
- H cornișă 10,0 m
- H coamă 13,0 m

Suprafața terenului care își schimbă destinația este de 2733 mp din care:

- nr. cadastral 23659: S = 682 mp
- nr. cadastral 24127: S = 2051 mp

- **aliniamentul:** este la 13,20 m din axul DJ 101 D, vezi planșa A4- Reglementări urbanistice
- **amplasarea față de aliniament:** la 5,0 m față de aliniament - vezi planșa A4- Reglementări urbanistice
- **edificabilul :** pe limitele construcției existente din partea de sud, respectiv la 2,0 m pe restul perimetrului.

- **zonă căi de comunicație rutieră - Ccr**

BILANȚ TERITORIAL- ZONA STUDIATĂ: S = 7658 mp

		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
intravilan	L - zonă locuințe și funcțiuni complementare	2733	35,68	0	0,00
	ID - zonă unități industriale și depozite	0	0,00	2733	35,68
	CCr - zonă căi de comunicație rutieră	2471	32,27	2471	32,27
	Total intravilan	5204	67,96	5204	67,96
extravilan	TA - Terenuri agricole	2454	32,04	2454	32,04
	Total extravilan	2454	32,04	2454	32,04
Total zonă studiată		7658	100,00	7658	100,00

BILANȚ TERITORIAL- UTR 5E4 - S = 5204 mp

UTR 5E4 - S = 5204 mp		EXISTENT	
		mp	%
intravilan	ID - zonă unități industriale și depozite	2733	52,51
	CCr- zonă căi de comunicație rutieră	2471	47,49
Total		5204	100,00

3.6.- DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

- alimentare cu apă – pe DJ 101 D - strada Trandafirilor există conductă de distribuție apă PEHD, Dn=110 mm și conductă de oțel apă Dn=160 mm aparținând S.C. Hidro Prahova S.A. - existentă în incintă
- canalizare: bazin betonat vidanjabil existent, în prima etapă, iar în etapa a doua, racordare la rețeaua de canalizare a localității, după realizarea acesteia.
- energie electrică – există rețea LEA 0,4 kV pe DJ 101 D - strada Trandafirilor aparținând S.D.E.E. Muntenia Nord - existentă în incintă
- gaze naturale – conductă subterană de gaze existentă pe DJ 101 D - strada Trandafirilor CND, RP, OL Ø 4" pe partea amplasamentului studiat, aparținând DISTRIGAZ SUD
- telefonie – pe DJ 101 D - strada Trandafirilor există instalații aeriene TLK pe partea stângă și canalizație TLK pe partea dreaptă, aparținând S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.

3.7.- PROTECȚIA MEDIULUI

1. Protecția calității apelor

Schimbarea destinației terenului din zona locuințe și funcțiuni complementare în zonă unități industriale și depozite, nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

2. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Prin schimbarea destinației terenului din zona locuințe și funcțiuni complementare în zonă unități industriale și depozite, nu va fi afectată în niciun fel protecția așezărilor umane precum și a altor obiective de interes public.

3. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

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

4. Protecția atmosferei

Schimbarea destinației terenului din zona locuințe și funcțiuni complementare în zonă unități industriale și depozite, 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

- domeniu public al județului Prahova

-

Proprietate privată

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

CAPITOLUL 4. - CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

- întocmirea documentațiilor pentru autorizațiile de construire pentru obiectivele propuse.

Analizându-se critic situația existentă, specificul localității, în raport cu prevederile de urbanism statuate pentru zonă, se concluzionează că se poate aproba schimbarea destinației terenului din zonă locuințe și funcțiuni complementare în zonă unități industriale și depozite, cu scopul final de a se putea emite autorizațiile de construire solicitate de beneficiar.

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

