SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiesti
PUZ :
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (6995 mp) **DIN ZONA „INSTITUȚII ȘI SERVICII" ÎN „ZONĂ MIXTĂ LOCUNȚE COLECTIVE / INSITUȚII ȘI SERVICII"**
(Sstud = 8761 mp)

- Amplasament : com. **BĂRCĂNEȘTI**, sat **TĂTĂRANI**;
  str.Trandafirilor (DJ 101D) nr.173; T9, Cc 83 (NC 26069)
- Beneficiar : **SC UNITRANS SA**, sediu : com. Bărcănești, sat Tătărani, str. Trandafirilor nr. 173

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. DISFUNCȚIONALITĂȚI
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 ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE
4.1. CONCLUZII
4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1:5000
PLANSA NR. 1	SITUAŢIA EXISTENTĂ - SC. 1:500
PLANSA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500
PLANSA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:500
PLANȘA NR. 5	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ SC 1 : 500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise şi desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** şi poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parţial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN** (6995 mp) **DIN ZONĂ „INSTITUȚII ȘI SERVICII" ÎN „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII"** (Sstud = 8761 mp)
- Amplasament : com. **BĂRCĂNEȘTI**, sat **TĂTĂRANI**; str. Trandafirilor (DJ 101 D) nr.173; T9, Cc 83 (NC 26069)
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL şi REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **SC UNITRANS SA**, sediu : com. Bărcănești, sat Tătărani, str. Trandafirilor nr. 173 repr. adm. Zaharia Cristian Ion
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect /data : **32** / **iun2023**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentaţie are ca obiect propunerea de schimbare a destinației unui teren din „zonă instituții și servicii" în „**zonă mixtă : locuințe colective / instituții și servicii**" și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea amplasării unui **cartier rezidențial și spații comerciale**.

Terenul studiat (**8761 mp**) este situat în intravilan și se compune din :

- **6995 mp** : proprietate SC UNITRANS SA conform Actului de alipire nr. 37/13.02.2019 și ECFI emis de BCPI Ploiești (NC 26069)
- **1766 mp** : domeniu public județean (parte din DJ 101 D) conform HGR nr. 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare

1.3. Surse documentare

- Suport topografic sc. 1 : 500 pentru faza PUZ (SC GEREM MINERVA SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG+RLU comuna Bărcănești, aprobat cu HCL 8/25.03.2000 și nr. 54/28.11.2013
- Informaţii din certificatele de urbanism nr. 41/23.04.2021si 30/15.06.2023 emise de Primăria com. Bărcănești; prelungit/reluat
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Avizele „SEVESO"

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluţia zonei

• Zona studiată se situează la limita administrativ - teritorială între municipiul Ploiești și comuna Bărcănești, respectiv la baza podului prin care DJ 100 D traversează calea ferată industrială.

Fostele unități economice care activau în această parte a localității și care, în general, aveau ca profil servicii industriale și în transporturi (IATSA Pitești, Autobaza 6 CĂLĂTORI, APROMAT) aparțin în prezent altor societăți, din care unele au schimbat obiectul inițial de activitate.

Astfel, prin anii 2005, pe structura halelor IATSA s-a reamenajat magazinul INTERHOME, care în prezent a fost înlocuit total cu Centrul de recondiționare JUNGHEINRICH.

La rândul ei, SC UNITRANS SA a dobândit imobilul prin alipirea mai multor parcele rezultate din dezmembrări succesive ale incintei inițiale (pentru care s-a eliberat de către Ministerul Transporturilor – Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M09 nr. 0387/14.04.2008).

• Amplasamentul beneficiază de avantaje majore pentru obiectivul propus :

- sensul giratoriu amenajat de curând la intersecția dintre DJ 101D cu DJ 101
- apropierea de municipiul Ploiești și facilitățile de acces
- echiparea edilitară cvasi completă (energie electrică, apă, gaze, telecomunicații)

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat pe amplasamentul fostei SC IATSA SA, la nord de incinta Centrului de recondiționare JUNGHEINRICH (fost magazin INTERHOME).

Vecinătățile terenului proprietate UNITRANS :

- la N : NC 21594 (hala industrială)
- la E : NC 21594 (teren liber) și DJ 101 D
- la S : NC 20288 (Centrul de recondiționare JUNGHEINRICH)
- la V : NC 26105 (T 11, A 81; izlaz Bărcănești)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este plan, pe deplin stabil şi neafectat de fenomene fizico-geologice active.

Clima : temperat continentală, de câmpie. Direcția de curgere a apelor subterane : NV-SE.

Vânturile dominante bat din direcţia NE (14,9 %) şi E (13,3 %). Adâncimea de îngheț : 0,85 m.

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

- Tc = 1,6 sec
- a_g = 0,35

Succesiunea litostratigrafică a amplasamentului în cele două foraje executate se prezintă astfel :

Foraj 1	Foraj 2
- 0,00 – 1,10 m : sol vegetal argilos negru - 1,10 – 2,50 m : argilă nisipoasă, brună-galbenă, vârtoasă - 2,50 – 4,00 m : pietriș cu nisip și liant argilos-prăfos galben, saturat cu apă	- 0,00 – 0,80 m : sol vegetal argilos negru - 0,80 – 2,20 m : argilă nisipoasă, brună-galbenă, vârtoasă - 2,20 – 4,00 m : pietriș cu nisip și liant argilos-prăfos galben, saturat cu apă

Apa subterană saturează pietrișurile din adâncime în ambele foraje.

Trebuiesc respectate restricțiile impuse de vecinătatea cu DJ 101 D, LES 20 kV, precum și faptul că terenul este situat în aval de rafinăriile PETROBRAZI si LUKOIL.

De menționat este si prezenta freaticului la adâncimi mici, cu importante fluctuații de nivel, care impune execuția unor clădiri fără subsol, dar și a unor măsuri constructive specifice.

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

- Tc = 1,6 sec
- a_g = 0,35

Categoria geotehnică : **2** (**risc moderat**)

Recomandări (sumar) :

- în zonă nu vor fi admise activități și obiective poluante, cu risc de contaminare a solului și apelor subterane
- *nu se recomandă clădiri cu subsol/demisol*, datorită problemelor asociate prezenței apei subterane atât la execuție, cât și în exploatare
- vor fi necesare epuismente și / sau măsuri constructive speciale
- terenul va fi amenajat pe verticală astfel încât să nu fie permisă acumularea pluviației în adânciturile terenului
- vor fi prevăzute rigole etanșe pentru colectarea apelor superficiale și dirijarea lor în afara incintelor construite, la un colector

2.4. Circulația

• Terenul are acces direct din DJ 101 D (asfalt, 4 fire), la care are o deschidere de 33.60-33.90 m. În dreptul terenului studiat, drumul județean prezintă profilul existent „1 – 1” :

Caracteristici constructive :	partea stângă (m)	partea dreaptă (m)
- parte carosabilă	7,10	7,10
- acostament	0.90	-
- spațiu verde	-	1.40
- sant	1.00	1.00
- trotuar	2,40	1,70
- spațiu verde	9,20-6.20	1.80-2.10
Distanța din ax	20.60-17.60	13,00-13.30

Notă importantă

De curând a fost amenajat un sens giratoriu la intersecția dintre DJ 101D cu DJ 101 I, lucrare de infrastructură rutieră care a facilitat în mod semnificativ accesul spre municipiile Ploiești și București.

În prezent, în dreptul amplasamentului studiat axul DJ 101 D este marcat cu linie discontinuă pentru a permite accesul în incintă dinspre București dar se vor monta separatori de sens iar accesul va fi exclusiv dreapta.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat în PUZ are categoria de folosință : curți construcții și drum.

În incintă se află o serie de clădiri înscrise în Cartea Funciară ca având următoarele destinații :

Corp	Funcțiune	Nr. nivele	Sc (mp)	Sd (mp)	H (m)	An constr.
C1	Arhiva și birouri	P+1	232	464	6,0	-
C2	Cabină poartă	P	28	28	2,0	-
C3	Hala spălare	P înalt	202	202	6,0	-
C4	Stație spălare auto	P înalt	273	273	6,0	-
C5	Sp. depozitare arhivă + obiecte de inventar	P	172	172	2,5	2015 [1]
C6	Birouri	P+2	99	275	8,0	2007 [2]

[1, 2] edificate în baza Autorizațiilor de construire nr. 29/29.05.2014, respectiv nr. 24/25.04.2007 eliberate de primăria comunei Bărcănești

Indicatori spațiali și urbanistici existenți :

- supr. constr. total = 733 mp
- supr. desf. total = 1414 mp
- POT = 14,38 %
- CUT = 0,20

Notă :

Clădirile au structura din cadre și zidărie portantă, sunt în stare bună și sunt racordate, după caz, la rețelele edilitare existente.

Incinta este în întregime betonată și, parțial amenajată cu spații verzi, în zona corpului central.

2.6. Echiparea edilitară

- În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze, telefonie.

2.7. Probleme de mediu

- Terenul nu prezintă probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu este afectat de fenomene fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni, prăbuşiri, etc.)
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau RAN) care să necesite măsuri speciale de protecție.
- Conform reglementărilor SEVESO (Legea nr. 59/2016 și Ordinelor MDRAPFE nr.3710/2017, Ministerul Mediului nr. 1212/2017, MAI nr. 99/2017) terenul este situat în zona de risc aferentă obiectivelor PETROTEL LUKOIL Ploiești - Soba Claus și Rafinăria PETROBRAZI OMV Petrom

2.8. Disfuncționalități

- situarea amplasamentul studiat în zona de influență de tip SEVESO a două obiective industriale
- necesitatea extinderii/realizarii retelei de canalizare

2.9. Opţiuni ale populaţiei

Această investiție va contribui la extinderea fondului locativ şi fructificarea potențialului zonei prin restructurarea urbanistică, în condiţiile asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară şi a unui mediu adecvat acestei funcţiuni.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră întemeiată intenţia investitorului de a edifica acest obiectiv, iniţiativă care va contribui la valorificarea superioară a zonei și sporirea spațiului locativ al comunei.

2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

• Terenul studiat este situat aproape de limita teritorial-administrativă dintre municipiul Ploiești și comuna Bărcănești, pe amplasamentul fostei SC IATSA SA, respectiv la nord de incinta Centrului de recondiționare JUNGHEINRICH (fost magazin INTERHOME).

• Terenul are acces direct din DJ 101 D (asfalt, 4 fire), la care are o deschidere variabila 33.60-30.90m.

De curând s-a amenajat intersecția dintre DJ 101 D cu DJ 101 G, infrastructură rutieră care a facilitat semnificativ accesul tuturor participanților la trafic accesul spre municipiile Ploiești și București

• *Conform PUG aprobat* (2000), terenul **(8761 mp)** este situat în intravilan, în **UTR nr. 4**, din care :

- 6995 mp în „zona instituții și servicii"–„IS", subzona „servicii"–„4B1", fără indicatori urbanistici maximali stabiliți (se face trimitere la RGU)
- 1766 mp în „zona căi de comunicații și construcții aferente –„CC", subzona „căi rutiere"–„CCr"

Pentru DJ 101 D se aplică profil „1 – 1"- 26.00m

Retrageri : 5,00 m / aliniament

La limita vestică a zonei „IS" (în extravilan) sunt prevăzute perdele de protecție (existente).

• Amplasamentul studiat se află în zona de influență de tip SEVESO a două obiective industriale Rafinăriile PETROBRAZI OMV Petrom și PETROTEL LUKOIL Ploiești – Soba Clauss.

• Studiile de specialitate care s-au elaborat pentru acest obiectiv au relevat următoarele aspecte :

- ridicarea topografică a indicat un teren plat
- geotehnic, terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate putând fii construit în deplină siguranță
- studiul de circulație propune modalități de amenajare a accesului în incintă, corelat cu sensul giratoriu

► Pe acest teren, SC UNITRANS SRL intenționează să realizeze un cartier rezidențial compus din blocuri de locuințe în regim P+6 inclusiv S/D și funcțiuni asociate acestora (instituții, servicii, etc.), respectiv cu rezolvarea acceselor și circulației interioare, locurilor de parcare, utilităților și spațiilor verzi în cadrul incintei.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

• Ridicarea topografică scara 1 : 500 (SC GEREM MINERVA SRL) a determinat cunoaşterea precisă a planimetriei

• Studiul geotehnic (SC HIDROGEOTEHNIC PROIECT SRL) afirmă că teritoriul studiat prezintă teren „bun de fundare", putând fi construit în condiţii de siguranţă

• Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de modernizare a drumurilor, de rezolvare a acceselor și a locurilor de parcare în incintă

3.2. Prevederi din documentații de urbanism aprobate

• Conform PUG comuna Bărcănești (aprobat 2000), terenul studiat (**8761 mp**) este situat în ***intravilan***, în **UTR nr. 4**, din care :

- **6995 mp** în „zona instituții și servicii" – „IS", subzona „servicii" – „4B1", fără indicatori urbanistici maximali stabiliți (dar corelați cu RGU)
- **1766 mp** în „zona căi de comunicații rutiere" – CCr"

La limita vestică a zonei „IS" (în extravilan) sunt figurate perdele de protecție (practic existente).

Terenul este situat parțial în zona de protecție tehnică aferentă LEA și drumului județean.

Pentru DJ 101 D se aplică profil „1 – 1" (26.00 m între aliniamente)

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	mp	%
- zona instituții și servicii – „IS”, subzona „servicii” – „4B1”	6995	79,84
- zona căi de comunicații și construcții aferente – „CC”, subzona căi rutiere – „CCr”	1766	20,16
TOTAL STUDIAT	8761	100,00

- Conform PUZ UNITRANS (anterior), aprobat cu HCL nr. 53 din 23.12.2020 (situat la nr. 679, la cca 600 m sud de amplasamentul studiat în prezenta documentație), pentru DJ 101 D s-a stabilit aplicarea profilului „1 – 1” (26,00 m între aliniamente).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită prezenței rambleului DJ 101 D și a perdelei de vegetație care îl flanchează, incinta studiată este protejată de curenții reci din timpul iernii care bat din direcția estică.

La amplasarea blocurilor de locuințe, proiectantul va avea în vedere orientarea optimă față de punctele cardinale, asigurarea iluminării naturale a încăperilor de locuit și a unui climat favorabil funcțiunii rezidențiale (prin amenajarea unei plantații de protecție perimetrale).

3.4. Modernizarea circulaţiei

- Se menține accesul existent în incintă. DJ 101 D se va amenaja conform **profil propus „1 – 1”** :

Caracteristici constructive :	partea stângă (m)	partea dreaptă (m)
- parte carosabilă	7,10	7,10
- spațiu verde	0.90	1.40
- rigola carosabilă	1.00	1.00
- trotuar	2.40	1.70
- pista biciclete	1.50	1.50
- spațiu verde	Pana in lim de prop	0.30-0.60
Distanța din ax	20.60-17.60	13,00-13.30
Total	33.60-30.90	

Amenajarea se va face simetric față de axul existent și fără cedare de teren.

- *Notă importantă* :

Spațiile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori și amplasarea lor în cadrul incintei se vor stabili la următoarele faze de proiectare, funcție de numărul de apartamente, suprafața și destinația spațiilor de pentru instituții și servicii publice

3.5. Zonificarea funcţională - reglementări şi indicatori urbanistici

3.5.1. Construcţii şi amenajări propuse

- SC UNITRANS SRL intenționează să desființeze parțial/total clădirile existente și să realizeze pe acest teren un cartier rezidențial compus din blocuri de locuințe colective în Rh =S/D+ P+6 (Hmax = 24 m la cornișă; 26 m la coamă)

și funcțiuni asociate acestora (instituții, comerț, servicii, etc.), respectiv cu rezolvarea acceselor și circulației interioare, locurilor de parcare, utilităților și spațiilor verzi în cadrul parcelei studiate.

Informativ, în această incintă este posibilă realizarea a :
- cca 3 clădiri de locuințe colective cu câte 30-40 apartamente cu 1, 2 și 3 camere , eventual duplex la nivelul superior avand 4-5cam (maxim 120 unități de locuit, 360 locuitori)
- cca 2000 mp spații comerciale și servicii (amplasate la parterul blocurilor sau în clădiri izolate)

Blocurile sunt proiectate cu spații comerciale si servicii la nivelurile inferioare prin dala urbana tip mall. Zona dintre blocuri va fi agrementată cu spații verzi decorative cu rol de agrement și relaxare.

Pentru functiunea de locuinte inalte se va opta pentru un procent de ocupare al terenului de maxim 30%, restul spatiilor se vor agrementa in consecinta .
In plus se vor amenaja spatii tip scuar parc cu luciu de apa si cu zone destinate exclusiv copiilor.

Daca se opteaza pentru imobile mixte care sa contina si partea hoteliera, servicii, birouri, procentul de ocupare al terenului se va calcula in consecinta si nu va depasi 40%.

Pentru eventualitatea in care se opteaza pentru spatii exclusiv comerciale si de servicii procentul de ocupare al terenului nu va depasi 50%

Notă f. importantă :

Datele din prezenta documentație (număr apartamente, suprafața spațiilor comerciale) se vor putea modifica la următoarele faze de proiectare, în funcție de condițiile impuse de avizatori (referitor la regimul de înălțime și capacitățile admise) sau de dinamica pieței imobiliare, dar se vor încadra obligatoriu în indicatorii urbanistici maximali propuși prin prezenta documentație PUZ.

3.5.2. - Propuneri urbanistice, zonificare funcțională, indicatori urbanistici

► schimbare destinație teren (6995 mp) din „zonă instituții și servicii" – „IS", subzona „servicii" – „4B1" în „**zonă mixtă locuințe colective / instituții și servicii**" – „**Lc / IS**", pentru care se propun :

- **POTmax = 50%**
- **CUTmax = 3,50**
- **Rhmax =S/D+ P+6** (Hmax = 24 m la cornișă; 26 m la coamă) măsurați de la cota terenului amenajat

► terenul studiat va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. 4.1**

► ***accesul*** în incintă se va realiza direct din DJ 101 D (str. Trandafirilor), amenajată conform profilului propus „1 – 1" (pentru detalii, vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației)
- parcarea autovehiculelor (aferente blocurilor locuințe și spațiilor comerciale, servicii) : exclusiv în incintă

► ***retragerea construcțiilor în cadrul incintei studiate*** :
- 3,00 ÷ 5,00 m față de aliniamentul la DJ 101 D
- 3,00 m față de celelalte laturi

► **spații verzi** : decorative (cca 1100 mp) și perimetrale de protecție (cca 300 mp)

► **se mențin** reglementările din PUG aprobat pentru parcelele învecinate (destinație funcțională, indicatori urbanistici POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.)

BILANȚ TERITORIAL PROPUS TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinație urbanistică	mp	%
- zona mixtă locuințe colective / instituții și servicii – „Lc / IS"	6995	79,84
- zona căi de comunicații și construcții aferente – „CC", sbz. căi rutiere – „CCr"	1766	20,16
Total studiat	8761	100,00

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- zona „IS", sbz. „4B1"	6995	79,84	-	-
- zona „Lc / IS"	-	-	6995	79,84
- zona „CC", sbz. „CCr"	1766	20,16	1766	20,16
Total studiat	8761	100,00	8761	100,00

BILANŢ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei „Lc / IS"(informativ) :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	6995,00	100
- construcții (maxim)	3497,50	50
- circulații	2899,50	30
- spații verzi	1398,40 *	20

* revin 3,88 mp / locuitor

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică, apă și gaze : prin racordare la rețelele stradale existente
- evacuarea apelor uzate menajere :
  - bazin vidanjabil – etapa I
  - racord la rețeaua publică de canalizare (în curs de execuție) – etapa II
- asigurarea agentului termic : CT individuale (gaze); surse regenerabile (panouri solare)
- depozitare deșeuri :
  - zona blocuri : colectate în camere amenajate la parterul blocurilor sau selectiv, în europubele inscripționate, amplasate pe o platformă special amenajată și evacuate în baza unor contracte cu serviciul de salubritate la care este arondată localitatea
  - zona spații comerciale : selectiv (ambalaje de orice fel, resturi alimentare, etc) evacuate în baza unor contracte cu firme de specialitate acreditate

3.7. Protecţia mediului

• După definitivarea lucrărilor de execuție și trasarea aleilor pietonale și carosabile, incinta va fi amenajată cu spații verzi decorative și amenajări ambientale.

În zona blocurilor și a spațiilor comerciale se vor crea spații verzi cu caracter decorativ (gazon, pateuri florale, arbori umbroși și arbuști ornamentali).

• Pe toate laturile incintei se va crea o perdea vegetală de protecție față de terenurile învecinate, constând din specii cu frunziș bogat și creștere rapidă.

• Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.

• Amplasamentul studiat se află în zona de influență de tip SEVESO a două mari incinte industriale Rafinăriile PETROBRAZI OMV Petrom și PETROTEL LUKOIL Ploiești – Soba Clauss.

Pentru amplasarea obiectivelor solicitate și având în vedere caracteristicile constructive (regim de înălțime) și capacitatea acestora (număr apartamente, număr persoane în spații comerciale, etc.) se va solicita avizul Comisiilor Interinstituționale constituite la nivelul municipiului Ploiești și comunei Brazi, funcție de care se vor stabili condițiile finale de construibilitate în zona studiată.

3.8. Obiective de utilitate publică

În cadrul zonei studiate și adiacent acesteia, se disting următoarele tipuri de proprietate :

- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 101 D)
- terenuri proprietate publică de interes local (izlaz)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

• Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
• Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

4.2. Măsuri în continuare

• Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
• Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei BĂRCĂNEȘTI
• Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivele propuse, inclusiv pentru lucrările de infrastructură (drumuri, rețele, amenajare teren, etc.).

Note foarte importante :

Toate costurile privind lucrările propuse (construcţii, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de investitor.

După aprobarea prezentului PUZ și pentru realizarea investițiilor propuse, proprietarul terenului va solicita Primăriei Bărcănești eliberarea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările stabilite prin prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii unor astfel de obiective.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

SOCIETATEA COMERCIALĂ ARHIZANE PLAN SRL PLOIEȘTI - PRAHOVA
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Andreea Ioana V. ALUCHI
arhitect
DEF 6
MEMBRU ÎNSCRIS CU DREPT DE SEMNĂTURA