

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

STUDIU DE OPORTUNITATE

«ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII»



Beneficiar: ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR
Sediul: mun. București, S 4, Calea Șerban Vodă, nr. 31, CIF 4746217

Iunie 2024



URBAIS & CO S.R.L.
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488
Tel: 004 0726 382 880
Email: urbaisco@gmail.com

BORDEROU

- MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE
- ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COMUNA BĂRCĂNEȘTI ȘI OROTOFOTOPLAN sc. 1 : 5000/2000 S01
- PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ sc. 1 : 1000 S02
- PLAN PROPUNERE REGLEMENTĂRI URBANISTICĂ sc. 1 : 1000 S03
- PLAN MOBILARE URBANISTICĂ - ORIENTATIVĂ sc. 1 : 500 S04

Întocmit
Urb. dipl. Saciu Ioan - Augustin



URBAIS & CO S.R.L.
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488
Tel: 004 0726 382 880
Email: urbaisco@gmail.com

FISA RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: S.C. ATELIER ISCUSIT S.R.L.

Prin reprezentant: arh. Mihai Ciobanu

Urbansim: URBAIS & CO S.R.L.

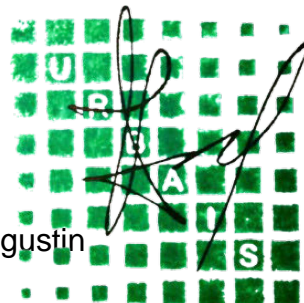
Șef proiect: urb. dipl. SUCIU IOAN - AUGUSTIN

Intocmit: urb. dipl. SUCIU IOAN - AUGUSTIN

arh. Mihai Ciobanu



Întocmit
Urb. dipl. Suci Ioan - Augustin





URBAIS & CO S.R.L.
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488
Tel: 004 0726 382 880
Email: urbaisco@gmail.com

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII**

Localitatea în care se amplaseaza obiectivul: **județul Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani, Str. Lăcrămioarelor, nr. 53, T52, P718, 718/1, 717,1, Nc. 28733**

Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

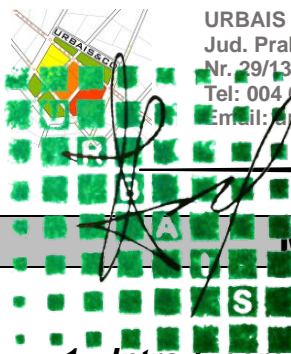
Proiectant general: **ATELIER ISCUSIT S.R.L.**

Proiectant de specialitate: **URBAIS & CO S.R.L.**

Denumirea beneficiarului: **ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR**

Conducerea elaborarii proiectului: **șef proiect: Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin**

Întocmit
Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin



MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE

1. Introducere

1.1 Date Generale:

- 1.1.1. S.O. - **ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII**
- 1.1.2. Localizare teren: **judetul Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani, Str. Lăcrămioarelor, nr. 53, T52, P718, 718/1, 717,1, Nc. 28733**
- 1.1.3. Titularii investiției: **ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR**
- 1.1.4. Beneficiarii investiției: **ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR** prin reprezentant Consilier Eparhial Niculae Valentin
- 1.1.5. Elaboratul studiului de oportunitate: **URBAIS & CO S.R.L.**

1.2 Încadrarea în localitate:

Zona studiată se afla în partea de nord a comunei Bărcănești și în partea central-estică a satului Tătărani.

Terenul se regăsește în județul Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani, Str. Lăcrămioarelor, nr. 53, T52, P718, 718/1, 717,1, Nc. 28733. Conform P.U.G. Com. Bărcănești aprobat prin H.C.L. nr. 8/2000 și prelungit prin H.C.L. nr. 58/2008, zona studiată se regăsește în intravilanul satului Tătărani, mai exact în U.T.R. nr. 3, zonă funcțională "L" - Zona pentru locuințe.

Terenul se învecinează cu:

- în partea de nord: prop. privată, nr. cad. 20625;
- în partea de est: Drum local de acces, nr. cad. 28313;
- în partea de vest: Drum Jud. DJ 101D și prop. private, Nc. 20625 și Nc. 25147;
- în partea de sud: prop. private, Nc. 21340 și Nc. 20043;

1.3. Situația existentă

Suprafața totală a terenului ce a generat P.U.Z. este de **7320.00 mp**, conform C.F. 28733 și care are categoria de folosință de arabil în intravilan.

Conform Actului de Alipire autentificat cu nr. 372 din 29.03.2014, la notar public Cosma Aurel, terenul C.F. 28733 este în proprietatea ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR și reprezentată de Consilier Eparhial Niculae Valentin.

Accesele pe parcele se realizează, în prezent din drumul Județean DJ 101D (Ploiești – Bărcănești) aflat în partea de vest a terenului și din drum local de acces cu nr. cad. 28313.

Amplasamentul studiat este liber de construcții și prezintă împrejmuire pe toate laturile terenului.

Conform P.U.G. Com. Bărcănești aprobat prin H.C.L. nr. 8/2000 și prelungit prin H.C.L. nr. 58/2008, terenul studiat, ce a generat P.U.Z. este în intravilanul satului Tătărani.

Dat fiind profilul zonei, funcțiunea dominantă în zonă, conform P.U.G. aprobat - zona funcțională este "L" - Zona pentru locuințe.

Din punct de vedere al echipării edilitare, terenul nu este racordat la rețeaua de apă potabilă, canalizare, gaze naturale și energie electrică.

Situl studiat are avantajul că se afla într-o zonă ce poate dezvolta un astfel de tip de servicii, acesta necreând disfuncționalitate la nivelul localității, beneficiarul dorind ca din



acesta locatie sa poata comercializa obiecte bisericesti si de cult la nivel de macro-zonă. De asemeni accesul la drumul național DN 1A si la DJ 101 D, precum si proximitatea foarte apropiata cu resedinta de judet, mun. Ploiești precum si distanta relativ scurta cu capitala țării, reprezintă un potențial pentru dezvoltarea acestui obiectiv.

2. Prezentarea investiției / operațiunii propuse

Se propune schimbarea funcționala și reglementarea terenului studiat, cu suprafața de 7320.00 mp, în zonă pentru instituții și servicii cu regim mic de înălțime, Pînalt / P+1 (8.00 m la streșină/atic).

Se dorește realizarea unei investiții pentru comercializarea și depozitarea obiectelor bisericesti și de culte, cu un regim de înălțime de Pînalt / P+1, accese auto și pietonale, trotuare, amenajarea spațiilor verzi și racord la utilități.

Pentru a fi oportună aceasta investiție s-au urmarit urmatoarele puncte:

- Necesitatea acestui tip de funcțiune la nivelul zonei și al comunei, datorita cererii crescute de spații pentru servicii comerciale și depozitare a obiectelor bisericesti și de culte.
- Din punct de vedere economic, proiectul conține o rezolvare ce permite, sub formă privată, dezvoltarea unei zone de servicii, ce propune o investiție ce va cuprinde birouri, showroom-uri cu desfacere (vanzare), magazin și depozitare.
- Poziția terenului reprezintă o oportunitate pentru investiție, deoarece amplasamentul acestuia face parte din zona centrală a localității Tătărani și se este poziționat la o distanță relativ scurtă față de mun. Ploiești și mun. București.
- Poziționarea acestei investiții pe traseul a doua drumuri cu tranzit mare, face propunerea atractivă și de interes general, având în vedere ca acest tip de investitie de dimensiuni medii nu se mai regăsește în apropiere.
- Din punct de vedere demografic și al forței de muncă în comună, investiția va crea noi locuri de muncă pentru rezidenții comunei Bărcănești.
- Obiectivul nou v-a completa fondul construit existent, în prezent terenul este liber de construcții, având un aspect neîntreținut și generând plante ruderales. Prin aceasta investiție, propunerea va beneficia de tratarea aspectului exterior al clădirilor noi, care să nu dezechilibreze imaginea zonei în raport cu vecinătățile.
- Proiectul propune respectarea normativelor de spații verzi, incinta studiată, generând un procent de min. 20% din teren cu spațiu verde amenajat.

În ceea ce privește racordarea la utilități, acestea se vor realiza:

- Alimentare cu apă se va face rețeaua locala a comunei.
- Evacuarea apelor menajere se va face către rețeaua de canalizare a comunei
- Alimentarea cu electricitate se va face prin bransarea la rețeaua existentă în zonă, investia de asemeni isi propune in regim propriu si amplasarea panouri fotovoltaice de generare a energiei electrice alternative.
- Alimentarea cu gaze naturale, se va face prin bransarea la rețeaua existentă în zonă.
- Încalzirea investiției se va face prin intermediul centralelor termice pe baza de combustibili gazoși / energie electrica / pompe de caldura electrice;

În ceea ce privește accesul și parcajele auto:

Accesul principal se va realiza din drumul județean DJ 101D aflat în partea de vest a terenului, iar cel secundar va fi din drum local de acces, nr. cad. 28313. Racordul dintre



stradă și accesele lotului se vor realiza direct cu raze de racord și lațime a drumului conform planșa anexata S04 – Mobilare urbanistică - orientativă.

Parcajele auto se vor face în cadrul incintei studiate, iar numărul locurilor de parcare vor fi amenajate în funcție de caracterul funcțiunii propuse, spațiu comercial și conform Anexei nr. 5 din H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Edificabilul propus va avea următoarele retrageri:

- Față de aliniamentul drum local cu Nc. 28313: retragere va fi de min. 6.00 m, față de limita de proprietate la drum, respectiv 5.00 m de la noua împrejmuire;
- Față de aliniamentul drumului județean DJ 101D: retragere este redată de lungimea căii de acces și va fi la min. 80,75 m;
- Față de limitele laterale: retragerea va fi de min. ½ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4.00 m;
- Față de limita posterioară: nu este cazul, terenul având ieșire la 2 străzi;
- Distanța clădirilor în interiorul parcelei va fi de min. ½ din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 5.00 m.

Regimul de înălțime și înălțimile maxime reglementate prin noua documentație P.U.Z. vor fi: $RH_{max} / H_{max} = P_{înalt} - P+1 / 8.00$ m la streșina/atic.

Bilanț teritorial existent – propus:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PROPUȘ					
NR. CRT	DENUMIRE	conf. PUG Com. Bărcănești aprobat prin H.C.L. nr. 8/2000 și prelungit prin H.C.L. nr. 58/2008		PROPUȘ	
		ZONĂ FUNCȚIONALĂ L - Zonă pentru locuințe		ZONĂ FUNCȚIONALĂ IS - Zonă instituii și servicii	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN	7320	100	7320	
2	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	-	-	3294	45
3	SUPRAFAȚĂ DESFAȘURATĂ	-	-	6588	-
4	POT _{max.}	30%		45%	
5	CUT _{max.}	0.3 - 0.9		0.9	
6	SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI / ARABIL	7320	100.00	1464	20
7	SUPRAFAȚĂ PLATFORME BETONATE - CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	-	-	2522	34
8	TEREN CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUT ÎN DOMENIUL PUBLIC LOCAL	-	-	40	1
9	R _{hmax.} / H _{max.}	P, P+1E, P+2E		P+1E / 8.00 m (cornișă/atic)	

3. Indicatori urbanistici propuși

P.O.T. maxim = 45.00%;

C.U.T. maxim = 0.9;

$RH_{max} / H_{max} = P_{înalt} - P+1 / 8.00$ m la streșina / atic;

4. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

În prezent, amplasamentul se regăsește în intravilanul comunei Bărcănești și este reglementat ca U.T.R. 3 – zonă funcțională “L” - Zonă pentru locuințe.



Astfel se dorește schimbarea funcțiunii și reglementarea acestuia prin Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent conform “ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII” în zonă funcțională IS – Zona instituții și servicii cu regim mic de înălțime.

5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință,

Propunerea de servicii de tip bisericesc și culte va impulsiona zona spre dezvoltare, formând împreună cu propunerea, o zonă de dezvoltare demografică, economică și socială. Noua propunere va genera o nouă zonă de servicii la nivelul comunei. Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează la nivelul localității și al comunei și poate satisface cerințele actuale ale serviciilor de acest tip în zonă și macro-zonă.

Prognoza noastră este ca acest proiect va deveni parte integrantă a țesutului urban al zonei în următorii 2 - 3 ani.

De asemeni considerăm că dezvoltarea zonei crează posibilitatea implicării fondurilor private în rezolvarea unor probleme sociale și economice rezultate din creșterea activităților comerciale și creșterea forței de muncă.

6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Toate costurile generate de investiția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică (extinderi, redimensionari de rețele și branșamente, precum și reconfigurări ale căilor de circulație) vor fi suportate de către beneficiar.

7. Propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la aprobarea P.U.Z.

Metoda de informare și consultare a publicului va fi făcută în concordanță cu cerințele administrației publice locale a comunei Măneciu – Primăria Măneciu, precum și cu cerințele Ordinului 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea “Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”.

Aceasta va urmări cele 4 etape de informare, adică:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare;
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z.;
4. Implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.

8. CONCLUZII:

În baza concluziilor și a recomandărilor reieșite din analiza situației existente, prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul Studiu de Oportunitate, în suprafață de **7320.00 mp**, se propune următorul regulament:

- Încadrarea zonei studiate în zonă cu funcțiune **IS – Subzonă instituții și servicii cu regim mic de înălțime.**
- Coeficienții urbanistici maximi propuși sunt: **P.O.T.max.: 45.00%; C.U.T.max.: 0.9;**



- Condiții de amplasare și configurare a clădirilor;
Regim de construire (limitele de implementare a zonei edificabile):
 1. Față de aliniamentul drum local cu Nc. 28313: retragere va fi de **min. 6.00 m**, față de limita de proprietate la drum, respectiv **5.00 m** de la noua împrejmuire;
 2. Față de aliniamentul drumului județean DJ 101D: retragere este redată de lungimea căii de acces și va fi la **min. 80,75 m**;
 3. Față de limitele laterale: retragerea va fi de **min. ½ din înălțimea clădirilor**, dar nu mai puțin de **4.00 m**;
 4. Față de limita posterioară: nu este cazul, terenul având ieșire la 2 străzi;
 5. Distanța clădirilor în interiorul parcelei va fi de **min. ½ din înălțimea** celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de **5.00 m**.
- Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admisă prin reglementare va fi **RHmax = Pînalt – P+ 1 și Hmax 8.00 m la streășina / atic**;
- Zona studiată se află în partea central – estică a satului Tătărani și are **acces din drumul județean DJ 101D** situat în partea de vest a terenului și din **drumul de acces local** aflat în partea de est a terenului.
- Rețelele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a investiției propuse se va face prin racord la toate rețelele existente în zonă.
- Investiția urmărește dezvoltarea organizată a zonei. Dezvoltarea investiției va favoriza îmbunătățirea coeziunii teritoriului, rezolvarea unor probleme actuale de lipsă a spațiilor destinate serviciilor de comercializare a obiectelor bisericesti și de cult.
- Propunerea de circulații va urmări un bun acces din drumurile publice, dar și o fluiditate bună care să nu îngreuneze traficul pe acestea. Drumurile, aleile, pietonalele ce deservește arealul studiat, vor fi configurate conform funcțiunii propuse. Locurile de parcare se vor amenaja în interiorul incintei studiate conform normativelor în vigoare.
- Propunerea investiției va impulsiona zona spre dezvoltare, formând o zonă de dezvoltare demografică, economică și socială.
- Propunerea va urmări realizarea unei compoziții arhitecturale și volumetrice specifice acestui tip de investiție, dar care nu va schimba aspectul zonei.

Întocmit
Urb. dipl. Suci Ioan – Augustin

