

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : ÎNTOCMIRE PUZ :
EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 5927 mp)
- Amplasament : comuna **BĂRCĂNEȘTI**, sat **TĂTĂRANI**; str. Trandafirilor nr. 788 B NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1); parțial NC 28690 (T15, A 880); DJ 101 D
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiari : **DOBRICĂ DRAGOȘ-MARIAN și DOBRICĂ MIRELA**
domiciliul : com. Bărcănești, sat Tătărani; str. Trandafirilor nr. 788 B
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : 25 / iunie 2024

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică a terenului studiat

Terenul studiat (5927 mp) este situat în intravilan și extravilan și – conform actelor prezentate și ECFI eliberate de OCPI Ploiești - se compune din :

NC / folosința	Intravilan *	extravilan	total
- NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1)	1723	-	1723 ¹
- NC 28690 parțial (T15, A 880)	-	2577	2577 ^{1**}
- drum (parțial din DJ 101 D)	1627	-	1627 ²
Total studiat	3350	2577	5927

¹ propr. Dobrică Dragoș-Marian și Dobrică Mirela

² domeniu public județean

* în UTR nr. 5

** din total 5250 mp

Notă :

Conform plan topografic, pe parcela din intravilan (NC 21980, 1723 mp) se află 2 clădiri :

- C1 (locuință P+1); Sc = 162,20 mp; Sd = 262,20 mp
- C3 (anexă P); Sc/Sd = 142,20 mp

Indicatori urbanistici existenți :

- POT = 17,66%
- CUT = 0,23

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat relativ în partea centrală a satului Tătărani, pe partea dreaptă a DJ 101 D (pe sensul de mers spre București), respectiv la cca 100 m nord de trecerea de pietoni din zona străzilor Margaretelor și Zmeurei.

Vecinătățile terenului (**2577 mp** din total 5250 mp) pentru care se solicită intervenția urbanistică :

- La N : NC 25034 (teren liber - extravilan); L = 139,63 m
- La E : NC 21980 (proprietate beneficiari, teren cu construcții - intravilan); L = 16,92 m
NC 24084 (teren cu construcții – intravilan); L = 1,68 m
- La S : NC 21747 (teren liber - extravilan); L = 140,84 m
- La V : NC 28690 (rest proprietate beneficiari 2673 mp, teren liber); L = 18,70 m

2.3. Accese

- Terenul studiat are acces direct din DJ 101 D, la care are o deschidere de 16,90 m.

În această zonă, DJ 101 D prezintă profilul existent „1 – 1” (26,30 – 25,20 m între aliniamente) :

Caracteristici constr. (m)	p. stg.*	p. dr.
- parte carosabilă	7,00	7,00
- spațiu verde	1,20	1,40
- rigola carosabilă	0,80	0,80
- trotuar	2,20	1,70
- spațiu verde	2,10 – 1,55	2,10 – 1,55
- distanța / ax existent	13,30 – 12,75	13,00 – 12,45

* a amplasamentului studiat

Notă : Pentru accesul spre municipiul Ploiești, riveranii din zonă care au domiciliul/sediul pe partea dreaptă a DJ 101 D (în sensul de mers spre București) utilizează sensul giratoriu de la Liceul Agroindustrial (situat la cca 640 m sud de terenul studiat)

2.4. Echipare edilitară

- Pe drumul județean sunt rețele de energie electrică, apă, gaze, telefonie (subterane și aeriene). Terenul din extravilan este traversat de două trasee LEA 20 kV (protecție 12 + 12 m fiecare).
- Conform aviz ANIF (eliberat pt. PUZ UNITRANS) - terenul nu se află în zonă cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

2.4. Prevederi din PUG aprobat

• Conform PUG aprobat (inițial 2000) și informațiilor din PUZ – urile elaborate în această zonă, terenul studiat (total **5927 mp**) este situat parțial în :

- **intravilan** (3350 mp) în **UTR nr. 5**, din care :
 - 1723 mp în **zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”**, cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 30 %
 - CUT = 0,6
 - Rh = P+1 (max P+2)
 - 1627 mp în **zona căi de comunicație și construcții aferente – „CC”**, sbz. rutiere - „CCr”
- **extravilan** : 2577 mp în **zona terenuri agricole – „TA”**

- Conform PUG aprobat, pentru DJ 101 D se aplică profil „1 – 1” (26,00 m între aliniamente) :

Caracteristici constr. (m)	p. stg.*	p. dr.
- parte carosabilă	7,00	7,00
- acostament	0,75	0,75
- spațiu verde	0,75	0,75
- șanț	1,00	1,00
- pistă biciclete	2,00	2,00
- trotuar	1,50	1,50
- distanța / ax existent	13,00	13,00

* a amplasamentului studiat

Retragerea construcțiilor : 18,00 m / ax, respectiv 5,00 m / aliniament

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI URBANISTICE

• Pe terenul propus a fi introdus în intravilan (2577 mp din total 5250 mp; parțial din NC 28690), soții Dobrică intenționează să amplaseze o locuință pentru unul din membri familiei (fica).

• Motivația soluției urbanistice privind introducerea parțială în intravilan a parcelei NC 28690 :

- parcela cu NC 28690 (extravilan) se află în continuarea parcelei cu NC 21980 (intravilan), ambele fiind proprietatea familiei Dobrică
- parcela NC 28690 nu are acces direct la un drum public și este traversată de 2 linii LEA 20 kV care împreună conduc la o zonă de protecție tehnică cu lățimea de cca 60 m, neconstruibilă
- Din aceste motive, s-a optat pentru :
 - introducerea parțială în intravilan a parcelei NC 28690, respectiv a suprafeței de 2577 mp (din total 5250 mp) și evitarea zonei de protecție tehnică a celor două LEA 20 KV.

► În consecință, se propun următoarele intervenții urbanistice :

• extindere intravilan (2577 mp) pentru „**zonă locuințe și funcțiuni complementare**” – „L”, cu următorii indicatori urbanistici maximali :

- POT = 30%
- CUT = 0,6
- $R_h = S/D+P+1$

• Accesul la terenul propus a fi introdus în intravilan (NC 28690) se va efectua dinspre DJ 101 D prin traversarea parcelei NC 21980 (același proprietar).

Locurile de parcare se vor asigura strict în cadrul incintelor studiate.

DJ 101 D și accesul în incinta studiată se vor amenaja conform unui Studiu de circulație.

Notă : La această fază, pt. DJ 101 D se propune adaptarea profilului „1 – 1” din PUG aprobat, cu încadrarea între limitele cadastrale existente (26,30 – 25,20 m) :

Caracteristici constr. (m)	p. stg.*	p. dr.
- parte carosabilă	7,00	7,00
- spațiu verde	1,20	1,40
- rigola carosabilă	0,80	0,80
- trotuar	2,20	1,70
- pistă biciclete	1,50	1,50
- spațiu verde	1,30 - 0,00	0,00 - 0,20
- distanța / ax existent	14,00 - 12,70	12,30 - 12,50

* a amplasamentului studiat

- Retragerea construcțiilor (în cadrul parcelei NC 28690) :
 - 3,00 m / latura de sud
 - 2,00 m / latura de nord
 - 0,00 m / latura de est (parcele NC 21980, proprietate beneficiari)
 - 0,00 m / latura de vest (rest proprietate beneficiari din parcela NC 28690)
- Utilități :
 - alimentare cu energie electrică, apă, gaze : racordare directă la rețelele existente
 - evacuare ape uzate menajere :
 - o bazin betonat vidanjabil - etapa I
 - o racordare la sistemul public de canalizare – etapa II
 - asigurarea agentului termic : sobe/CT (gaze); panouri fotovoltaice, pompe de căldură
 - evacuare deșeuri menajere : contract cu firma de salubritate zonală
- Terenul va aparține unui nou UTR, respectiv **UTR nr. 5A5** (informativ)

Notă : Mobilarea prezentată în Pl. 2 – „Propunere” privind amplasarea construcției în cadrul incintei NC 28690 – este informativă.

CAPITOLUL 4 – OPORTUNITATEA INTERVENȚIEI URBANISTICE

În această parte a localității au fost aprobate o serie de PUZ-uri care au avut drept scop introducerea în intravilan în vederea construirii de locuințe (individuale sau parcelări, vezi Planșa 0 – „Încadrarea în zonă”) și care, în mare parte s-au materializat (cu excepția PUZ Fusea Paul, de la sud).

Prin prezenta documentație urbanistică se creează premisele realizării unei locuințe individuale pentru una din fiicele familiei Dobrică, aflată – la rândul ei - la vârsta întemeierii unei noi familii.

Note importante :

• Toate lucrările privind realizarea obiectivului (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor.

• După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării locuinței și a eventualelor anexe, proprietarii terenului vor solicita Primăriei comunei Bărcănești emiterea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice necesare construirii unui astfel de obiectiv.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

