MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

RIDICARE RESTRICTII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII, AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITATI

T 19, P1466, 1459, 1455/8
COMUNA BARCANESTI, SAT ROMANESTI
JUDETUL PRAHOVA

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- **PLAN URBANISTIC ZONAL – RIDICARE RESTRICTII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII, AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITATI**
- Amplasament: Tarla 19, P1466,1459,1455/8,Sat Romanesti, Comuna Barcanesti, Judetul Prahova
- Beneficiar: Comuna Barcanesti si Bapriba PH Development SRL
- Faza de proiectare : PUZ
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborarii: FEBRUARIE 2026

1.2. OBIECTUL PUZ

Prin proiectul urbanistic propus se doreste schimbarea destinatiei functionale a unei suprafete de teren de 15 522 mp in vederea realizarii unor investitii comerciale (magazin de tip market, o galerie comerciala si un magazin de tip drive thru). Pentru acest teren exista un drept de superficie in favoarea societatii Bapriba PH Development (conf. act notarial nr. 5783 din 10/12/2025 emis de NP Ionescu Ovidia Janina). Aceasta suprafata de teren face parte integranta din imobilul cu nr. cad. 21850 aflat in proprietatea domnului Andrei Silviu Vladareanu.

Planul Urbanistic Zonal studiaza o suprafata de <u>35105mp</u> in care sunt incluse o parte a parcelei de teren aferenta numarului cadastral 21850 suprafata de teren aferenta nr. cad. 24499 intersectia dintre strada Trifoiului si DN 1 (strada Crinilor) precum si o suprafata de aproximativ 9000mp aferenta DN 1 .

Studiul de urbanism este necesar pentru ridicarea restrictiei de construire stabilite prin PUG dar si pentru schimbarea destinatiei functionale a terenului din zona de locuinte si functiuni complementare si zona centrala si alte zone cu functiuni complexe in zona de institutii si servicii si stabiliriea de indicatori urbanistici bine definiti. Studiul de urbanism va reglementa de asemenea si modul de acces pentru aceasta noua zona funcionala propusa.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. – Comuna Barcanesti
- Ridicare topografica parcela studiata sc. 1: 1000
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul care genereaza elaborarea Planului Urbanistic Zonal se afla in intravilanul Comunei Barcanesti, Sat Romanesti.

Zona in care se afla terenul studiat este adiacenta unei artere de circulatie foarte importante, drumul national DN 1.

Datorita vecinatatii cu DN 1 si a proximitatii fata de Municipiul Ploiesti, zona a cunoscut o dezvoltare importanta in ultimii ani, fiind realizate o serie de investitii importante.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Suprafata de teren care genereaza elaborarea studiului urbanistic se afla in partea de nord a localitatii Romanesti, in zona centrala a intravilanului Comunei Barcanesti.

Acest teren este situat in intregime in intravilanul localitatii.

Suprafata ce va fi studiata prin PUZ va cuprinde o parte din suprafata de teren aferenta numarului cadastral 21850 (S = 44 666 mp) dar si suprafete aferente drumului national DN1 si strazii Trifoiului. Vor fi de asemenea analizate si terenurile si parcélele limítrofe terenului aflat in proprietatea beneficiarului.

Conform PUG si RLU ale Comunei Barcanesti terenul este situat partial in zona de protectie a DN 1.

2.3. SITUATIA EXISTENTA

In momentul de fata intreaga suprafata de teren aferenta numarului cadastral 21850 (S = 44 666 mp) din care face parte terenul ce va fi reglementat prin PUZ este libera, necontruita.

Suprafata de teren ce urmeaza a primi o noua destinatie functionala (S = 15522mp) se afla in partea de sud est a parcelei din care face parte si are o forma regulata cu o deschidere de 146 m si o adancime de 113 m

Categoria de folosinta a intregii suprafete a parcelei este aceea de teren arabil.

Accesul la terenul studiat se poate realiza din DN 1.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI

Prin studiul urbanistic se propune schimbarea de destinatie a terenului pentru care exista un drept de superficie in favoarea societatii Bapriba PH Development (S= 15 522 mp).

Planul Urbansitic Zonal va reglementa si circulatia auto in cadrul zonei studiate prin realizarea unui sens giratoriu care va permite accesul din DN 1 in cadrul zonei comerciale propuse.

Pe parcela se va instituii o functiune destinata institutiilor publice si serviciilor, in vederea unei bune valorificari a terenului.

Prin planul urbanistic zonal pentru noua zona destinata insitutiilor si serviciilror se vor propune urmatorii coeficienti urbanistici: POT max = 60% si CUT max.= 2.

3.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru asigurarea unui acces facil la viitoarele investitii se vor amenaja o serie de alei carosabile si pietonale interne, un acces principal din drumul national DN 1 si unul secundar din strada Trifoiului.

Accesul principal pe parcela reglementata se va realiza din Drumul National DN 1 prin intermediul unui sens giratoriu. Aceasta sens giratoriu se va realiza pe cheltuiala beneficiarului PUZ. Solutia de acces se va proiecta in conformitate cu legislatia in vigoare.

Prin studiul urbanistic se vor propune profile de drum care sa corespunda necesitatilor functionale ale investitiilor propuse.

3.3 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi dupa care vor fi deversate intr-un bazin de retentie de unde vor fi folosite la irigatia spatiilor verzi. Apele pluviale de pe invelitorile cladirilor (ape pluviale conventional curate) vor fi directionate, printr-un sistem de jgheaburi si burlane la un bazin de retentie de unde vor fi folosite la irigatia spatiilor verzi. Bazinul de retentie va fi etans (nu permite infiltrarea apei in sol).

Apele menajere vor fi colectate si evacuate gravitational prin intermediul unei retele de canalizare pana la un bazin vidanjabil etans. Acest bazin etans se va vidanja regulat.

Alimentarea cu energie electrica se va face din reteaua publica existenta in zona.

CAP. 4 CONCLUZII

In cadrul studiului urbanistic se va analiza situatia actuala si posibilitatile de dezvoltare urbanistica efectiva ale unei supratafete de teren de 15 522mp libere, neamenajate, aflate in cadrul intravilanului comunei Barcanesti, sat Romanesti, localitate inclusa in cadrul polului de crestere Ploiesti.

Investitia propusa va veni in sprijinul administratiei locale, al investitorilor si implicit al comunitatii. Prin solutiile de urbanism propuse se va facilita realizarea unor investitii importante.

Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan