

# S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

## MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI

CAPITOLUL 4 – INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

ANEXE

### ABREVIERI

C.U.T.	Coeficient de utilizare al terenului
P.O.T.	Procent de ocupare al terenului
P.U.D.	Plan urbanistic de detaliu
P.U.G.	Plan urbanistic general
P.U.Z.	Plan urbanistic zonal
U.T.R.	Unitate teritorială de referință

## Cap. I - INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	<b>ÎNTOCMIRE P.U.Z. : „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE, AMENAJARE ACCES”, în scopul: construire hala depozitare, parcare, alei carosabile și pietonale, împrejmuire teren, branșamente utilități</b>
Amplasament:	Județul Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani, tarla 14, parcele A141/39, A141/40, A141/41, A141/42, A141/43, A141/44, A141/45, A141/46, A141/47, A141/48, nr. cadastral 26120
Suprafață zonă studiată:	79 863.00mp
Beneficiar:	<b>MIU RADU GABRIEL și MIU CRISTINA</b>
Finanțatori:	<b>ATX COMPUTERS SRL</b> cu sediul în mun. Ploiești, str. Mircea Cel Bătrân, Nr.119, C38, județ Prahova
Proiectant General:	<b>S.C. ARBY PROIECT S.R.L.</b> Punct de lucru în mun. Ploiești, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Proiectant de Specialitate:	<b>S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.</b> cu sediul în mun. Ploiești, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Data elaborării:	<b>mai 2024</b>
Faza:	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z

Scopul documentației este de studierea unui teren proprietate privată a beneficiarilor MIU RADU GABRIEL și MIU CRISTINA, în parteneriat cu ATX COMPUTERS SRL, situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Bărcănești .

ATX Computers oferă echipamente IT refurbished și second hand – fie personale, fie cele de business. Produsele refurbished împacă și nevoia de costuri reduse, și așteptările mari legate de calitatea produselor.

ATX Computers SRL operează un depozit în cadrul căruia se regăsesc peste 20.000 de produse. Situat în Ploiești , depozitul include dotări tehnologice specifice și sisteme de ultimă generație.

Evoluția continuă a societății determină și nevoia de extindere a spațiului de lucru – într-un centru logistic, unde întreaga infrastructură va permite o deservire completă a clienților și care poate permite furnizarea de servicii la cel mai înalt nivel.

Zona studiată (S=79863mp) cuprinde:

teren care a generat studiul: nr.cad. 26120	intravilan	12849mp	mp
	extravilan	27569mp	mp
	total	40418.00	mp
partial str. Mălinului		596.00	mp
partial Ds 1404 - nr.cad. 26016		1673.00	mp
partial str. Nuferilor - nr.cad. 26017		5518.00	mp
partial DN1 - str. Petuniei		31658.00	mp

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- introducerea în intravilan pentru zonă mixtă instituții și servicii și unități industriale IS/ID;
- stabilirea edificabilului maxim;
- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T., specifici zonei IS/ID;
- reglementarea accesului în incintă;
- echiparea adecvată cu utilități a obiectivelor de investiție propuse.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Comunei Bărcănești, Certificatul de Urbanism nr.19/11.04.2024, beneficiar Miu Radu Gabriel și Miu Cristina finanțatori: ATX Computers SRL.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Avizul de Oportunitate nr. 9804 din 13.03.2024, emis de Primăria Comunei Bărcănești
- Certificatul de Urbanism nr. 19 din 11.04.2024, emis de către Primăria Comunei Bărcănești
- Planului Urbanistic General și R.L.U. al com. Bărcănești, aprobat prin HCL nr. 8/25 03.2000 și prelungit în valabilitate prin HCL 78/27.12.2023
- Traseul aprobat al autostrazii Ploiești-Brasov, Avizat de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare,
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism,
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil,
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată,
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului,
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului,
- HG nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică,
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,
- Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane,
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”,
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane,

## CAP. 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

---

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI și DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

- Accesibilitatea bună a amplasamentului și localizarea zonei în raport cu Municipiul Ploiești susțin ideea unei zone de industrie nepoluante și depozitare;
- Zona amplasamentului studiat beneficiază de accesibilitate bună, prin accesul la Dn1-str. Petuniei;
- Modul de integrare a investiției în zona se va realiza fără a produce disfuncționalități la nivelul destinației funcționale existente, investiția propusă îmbunătățind imaginea zonei.
- Zona este puțin dezvoltată în ceea ce privește evoluția fondului construit.

# S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat parțial în intravilan, parțial în extravilanul comunei Bărcănești. Se învecinează cu :

nord	<ul style="list-style-type: none"><li>nr. cadastral 28201– teren cu construcții (locuință)</li><li>nr. cadastral 244456 - teren cu construcții (locuință)</li><li>prop. Bucur Mihail - teren cu construcții (locuință)</li><li>nr. cadastral 23544 - teren cu construcții (locuință)</li><li>str. Mălinului (Ds 1536)</li></ul>
sud	<ul style="list-style-type: none"><li>str. Petuniei / Dn1</li></ul>
est	<ul style="list-style-type: none"><li>nr.cadastral 28149 - teren liber de construcții</li><li>nr.cadastral 21772 - teren liber de construcții</li></ul>
vest	<ul style="list-style-type: none"><li>nr.cadastral 24249 - teren liber de construcții</li><li>nr.cadastral 24248 - teren liber de construcții</li><li>prop. Nicolae Elena - teren liber de construcții</li><li>prop. Banu Doina - teren cu construcții (locuință)</li></ul>

**Conform P.U.G. Bărcănești, imobilul este situat în zona funcțională "L"– zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, pentru care sunt stabiliți indicatorii urbanistici P.O.T. maxim 30%, C.U.T. maxim 0.6 (0.9).**

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitare, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona studiată se afla parțial în intravilanul com. Bărcănești. Zona este în curs de dezvoltare, având în vedere buna accesibilitate față de căile de comunicație rutieră.

Terenul este traversat de LEA20kv, care generează o zonă de protecție de 12m din ax linie. Deasemenea, în zona Dn1 există conducte transport titei ale CONPET SA – zonă de protecție 10m din ax conductă.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafață relativ plană (așa cum reiese din ridicarea topografică atașată documentației), aproape orizontală și pe deplin stabilă (nu este afectată de fenomene fizico – geologice active).

Terenul este situat în intravilanul Comunei Bărcănești, pe strada Petuniei (DN1), nr. cad. 26120.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Accesul se realizează din str. Mălinului (acces existent), drum asfaltat de categoria a III-a, ce se învecinează amplasamentului la nord.

În prezent, platforma drumului local are în profil transversal o banda de circulație, FĂRĂ trotuare amenajate și spații verzi.

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

Circulația auto în zonă nu se desfășoară în condiții bune, din cauza faptului că profilul drumului nu respectă prevederile minime din normative, iar starea fizică actuală este deficitară.

În zona de sud a amplasamentului, terenul are posibilitate de acces din str. Petuniei/Dn1 (drum asfaltat de categoria I) – acces ce se dorește a fi reglementat în faza de avizare a PUZ, prin elaborarea unui studiu de reglementare acces.

Accesul din drumul public, DN1 se va realiza din banda colectoare existentă (separată în prezent de circulația din sensul giratoriu autostrada A3 București-Brașov de o insula denivelată) prin pene de acces și benzi dedicate intrării și ieșirii de pe parcelă.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată are destinația funcțională:

T.A. a.	teren agricol în extravilan,
L	zonă locuințe și funcțiuni complementare,
Ccr	căi de comunicații rutiere.

- **Relaționări între funcțiuni**

Vecinătățile au categorii de folosință curți – construcții și destinație funcțională T.A.a – zonă culturi agricole și rețele tehnico-edilitare. Toate construcțiile din imediata vecinătate au destinația de locuințe individuale și anexe gospodărești.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 40%, iar regimul de înălțime dominant este P+1-2, construcții rezidențiale, cu acoperiș tip șarpantă.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din imediata vecinătate sunt locuințe cu regim de înălțime P-P+1, fără valoare arhitecturală deosebită.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară:

- alimentare cu apă,
- energie electrică,
- gaze naturale.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu sunt spații verzi amenajate corespunzător.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Din studiile de fundamentare ale PUG reiese faptul ca zona nu este predispusa unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

În următoarele faze de studiu, se va elabora studiu geotehnic pentru detalierea tipului de sol și interceptarea apelor subterane, care va stabili condițiile ce trebuie îndeplinite la momentul construirii.

- **Principalele disfuncționalități**

- terenul se află parțial în intravilan - zona locuințe și funcțiuni complementare, parțial în extravilan, ceea ce împiedică realizarea investiției propuse.
- amplasamentul nu beneficiază de echipare edilitară completă

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

- deși există accesibilitatea la căi de comunicații majore, nu există reglementat un acces carosabil de capacitate corespunzătoare pentru investiția propusă, pentru valorificarea corectă a acestui teren.

**În prezent terenul este liber de construcții.**

### 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Terenul studiat beneficiază de echipare edilitară:

- alimentare cu apă,
- alimentare cu energie electrică,
- gaze naturale;

Nu exista canalizare menajeră.

Terenul este afectat parțial de LEA20Kv (către str. Mălinului), iar în zonă către Dn1 – există conducte transport LEA 110kV CET Brazi-Valea Călugărească.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului P.U.Z. nu sunt alți factori de poluare decât cei provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele ce vor fi solicitate, referitoare la realizarea sistemului propriu de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

### 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dorința beneficiarului precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit sunt:

- introducerea în intravilan a întregului teren care a generat studiul, și reglementarea urbanistică pentru zonă mixtă instituții și servicii și unități industriale IS/ID;
- stabilirea edificabilului maxim;
- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T., specifici zonei IS/ID;
- reglementarea accesului în incintă;
- echiparea adecvată cu utilități a obiectivelor de investiție propuse.

Consultarea publică va evidenția solicitările cetățenilor și ale proprietarilor terenurilor învecinate de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Documentația prezentă își propune :

- Analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, corelând condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiar;
- integrarea funcțiunii propuse în cadrul zonei funcționale propuse, a condițiilor generale de realizare pe teren a construcției propuse.
- Identificarea posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate.

În etapele următoare de elaborare/proiectare, vor fi parcurse toate fazele procesului de informare și consultare a publicului, în temeiul Ordinului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism a H.C.G.M.B. nr. 136/2012 – Anexa 1 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului".

### CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. SI LOCALITATE

Se optează pentru reconfigurarea funcțională a zonei studiate în vederea optimizării ocupării terenurilor și valorificării economice a acestora și creșterea gradului de dotare a teritoriului cu funcțiuni ce au rolul de a crește calitatea vieții locuitorilor.

Amplasarea și dezvoltarea unor zone cu activități economice cu impact minim asupra mediului –activități legate de servicii, unități industriale și de depozitare, sunt mai mult decât benefice atât pentru bugetele locale cât și pentru impactul social, crearea de noi locuri de muncă fiind oportună.

### 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul studiat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico – geologice active).

În subteranul zonei nu există zăcăminte minerale exploatabile, volume solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții speciale (exploatare intensiva, infiltrații de apă ce produc dizolvări, sau șocuri seismice (ar putea să dea deformări nedorite la suprafața terenului).

Condițiile de fundare în amplasament sunt bune, viitoarele construcții vor fi fondate direct pe oricare din pământurile naturale, la cotele de fundare constructiv necesare, sub pământurile de umplutură.

În zona nu vor fi admise activități și obiective poluante, cu risc de contaminare a solului și a apelor subterane.

Nu sunt probleme majore care să impună instituirea unor restricții în ceea ce privește construibilitatea. Terenurile sunt favorabile construirii, din punct de vedere geotehnic.

De notat lipsa rețelelor de apă, canal și gaze.

### Cap. III. – DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE

Se propune studierea întregii suprafețe de 79 863,00mp, în vederea rectificării limitei intravilan, stabilirea edificabilului maxim, a indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T., specifici zonei IS/ID, reglementarea accesului în incinta terenului care a generat P.U.Z., echiparea adecvată cu utilități a obiectivelor de investiție propuse.

Terenul propus pentru parcelare și schimbare de destinație funcțională este în suprafață de 40 418,00mp- aflat, conform actelor de proprietate, parțial în intravilan și parțial în extravilan. Are, în prezent, destinația aprobată (conform PUG Comuna Bărcănești) de:

- T.A.a. teren agricol în extravilan,
- L zonă locuințe și funcțiuni complementare,

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

Suprafața propusă pentru rectificare de limită intravilan se referă la scoaterea din extravilan și înglobarea în intravilanul comunei Bărcănești a unei suprafețe (din terenul cu nr. cadastral 26120) de 27549mp.

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În ceea ce privește stabilitatea terenului, la această dată, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului .

Prin ridicarea topografică, se prezintă terenurile studiate ca fiind plane; cota generală este la nivelul drumului.

### 3.2. PREVEDERI P.U.G.

Conform P.U.G. Bărcănești, terenul studiat are destinația funcțională

**L – zonă locuințe și funcțiuni complementare, parțial**

**T.A.a.– teren agricol în extravilan, parțial**

Prin R.L.U. aferent P.U.G. sunt stabiliți următorii indicatori urbanistici pentru zona L:

**P.O.T. maxim = 30%,**

**C.U.T. maxim 0.6 (0.9)**

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ	SUPRAFAȚA	%
L - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare	11803 mp	14.78
CCR - căi de comunicații rutiere	40491 mp	50.70
T.A.a. Teren arabil extravilan	27569 mp	34.52
<b>ZONĂ DE STUDIU</b>	<b>79863 mp</b>	<b>100.00</b>

Conform P.U.G. com. Bărcănești, **profilul aprobat pentru Dn1 Centura Bărcănești-Brașov este :**

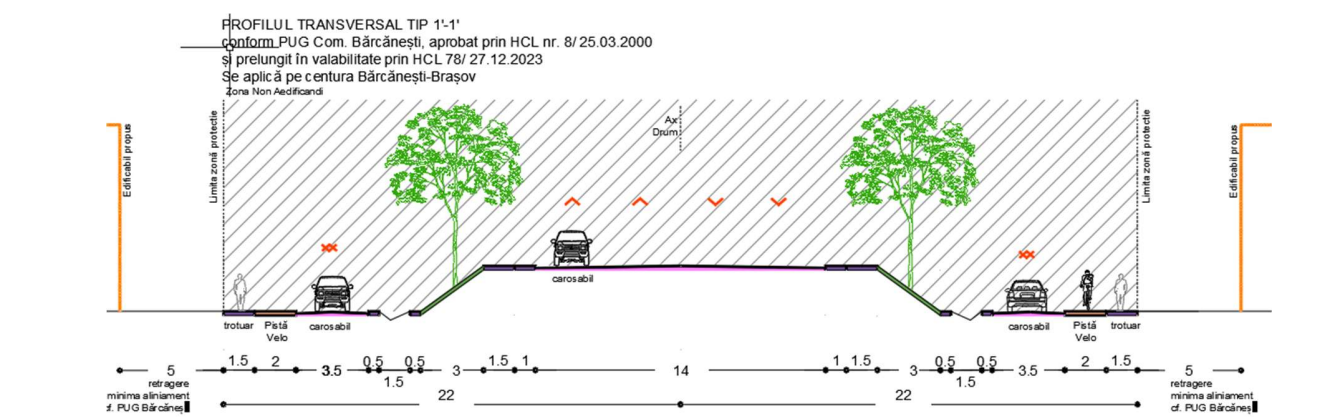
- parte carosabilă 4 x 3.50m
- acostament 2 x 1.0m
- spațiu verde 2 x 1.50m
- spațiu verde taluzat 2 x 3.0m
- casiu 2 x 2.50m
- bandă colectoare 2 x 3.50m
- pistă biciclete 2 x 2.0m
- trotuar 2 x 1.0m

Aliniamentul propus este la 22m din ax.

Regimul de alinere al construcțiilor este de 3-5m de la aliniament pentru locuințe, și peste 5m pentru alte funcțiuni.



## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

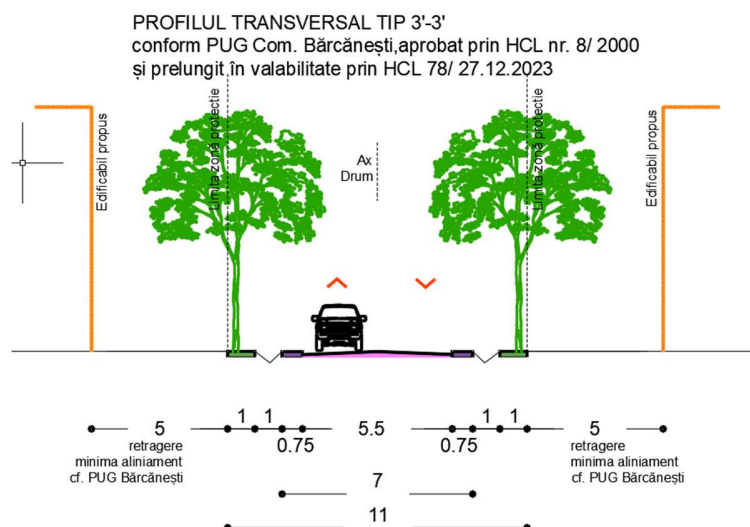


Conform P.U.G. Com Bărcănești, **profilul aprobat pentru str. Nuferilor este :**

- parte carosabilă 2 x 2.75m
- acostament 2 x 0.75m
- casiu 2 x 1.0m
- trotuar 2 x 1.0m.

Aliniamentul propus este la 6.5m din ax.

Regimul de alinere al construcțiilor este de 3-5m de la aliniament pentru locuințe, și peste 5m pentru alte funcțiuni.



Conform P.U.G. Bărcănești, **profilul aprobat pentru str. Mălinului (Ds 1536) este :**

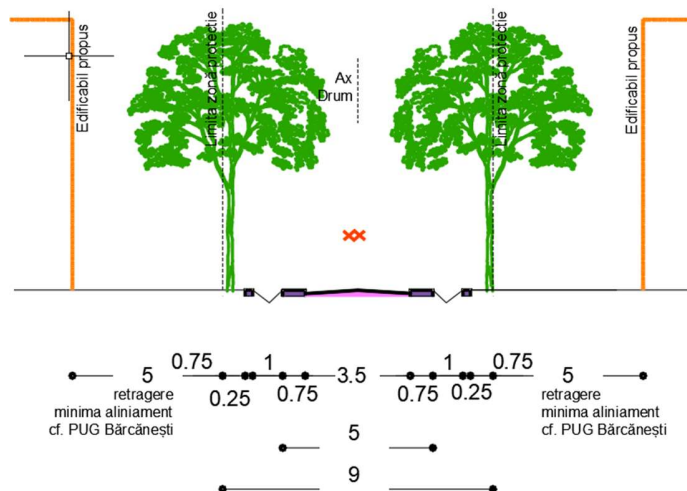
- Parte carosabilă 1 x 3.50m
- Acostament 2 x 0.75m
- Casiu 2 x 1.25m

Aliniamentul propus este la 4.5m din ax.

Regimul de alinere al construcțiilor este de 3-5m de la aliniament pentru locuințe, și peste 5m pentru alte funcțiuni.

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

PROFILUL TRANSVERSAL TIP 4'-4'  
conform PUG Com. Bărcănești, aprobat prin HCL nr. 8/ 2000  
și prelungit în valabilitate prin HCL 78/ 27.12.2023



### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea amplasamentelor, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare a acestuia în structura zonei au fost factorii de bază ce au determinat investiția propusă.

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului se va realiza luând în calcul forma terenului, altimetria terenului, amplasarea terenului în raport cu elementele de cadru natural și construit existente pe teren și în vecinătate, și de poziția acestuia față de principalele artere de circulație din zonă.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesurile pe parcela studiată sunt propuse a se realiza pe două dintre laturile terenului,

- pe latura de Sud, din drum național DN1(str. Petuniei), iar
- pe latura de Nord, din drum Ds1404 (strada Mălinului).

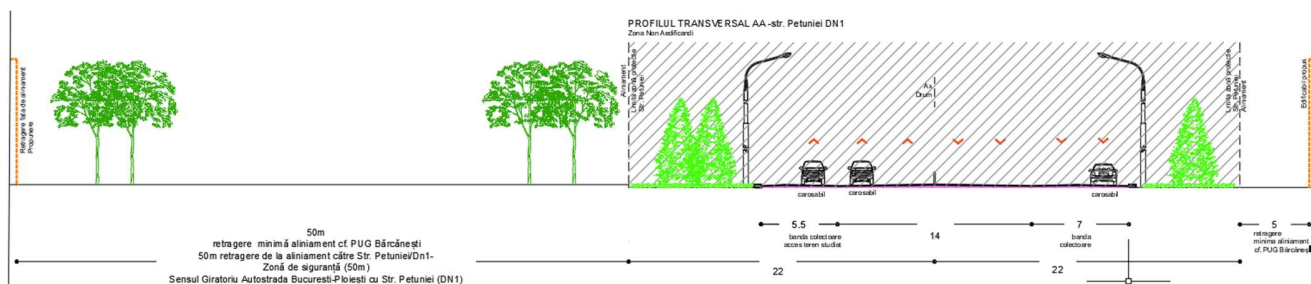
Accesul pe latura de Nord este dedicat exclusiv autoturismelor, din rațiuni de gabarite minime, iar cel de pe latura de sud se adresează, în mare parte, autovehiculelor de mare tonaj, destinate transporturilor de mărfuri.

Accesul din drumul public, DN1 (str. Petuniei) se va realiza din banda colectoare existentă (separată, în prezent, de circulația din sensul giratoriu autostrada A3 București-Brașov, de o insulă denivelată) prin pene de acces și benzi dedicate intrării și ieșirii de pe parcelă; cele două fluxuri fiind separate de o insulă denivelată amenajată cu spațiu verde, care va îngloba stâlpii de iluminat public existenți pe teren.

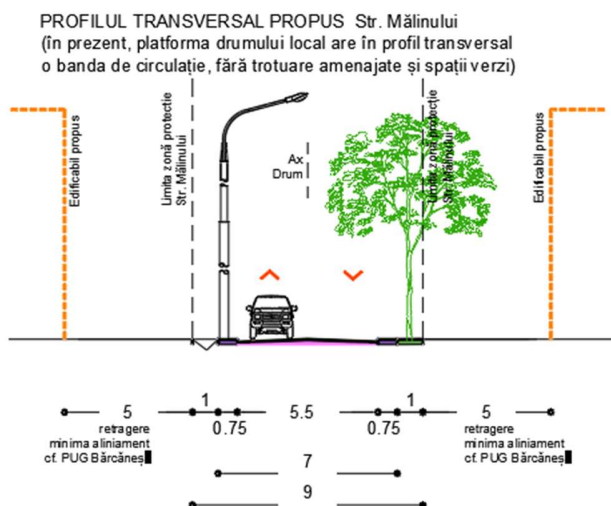
Pana de acces va avea o lungime aproximativă de 33m și o lățime de 4.5m (1 bandă/1 sens) -supralărgită la 7.0m în curbă, racordată la aleea carosabilă din incintă cu o rază de 15.0m.

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

Pana de iesire de pe parcelă va fi racordată la alea carosabilă din incintă cu o raza de 15.0m, va avea o lungime aprox. de 28m și o lățime de 5.5m (1 banda/1 sens).



Accesul din drumul Ds1404 (str. Mălinului) va avea lățimea de 7.0m (2 benzi, câte una pe sens) și se va racorda la alea carosabila din incintă cu raze de 12.0m (intrare pe parcelă), respectiv 6.0m (ieșirea de pe parcelă).



Aleile carosabile și accesul vor avea infrastructura specifică de tip carosabilă, cu strat de uzură din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic din incintă.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platformele incintei se încadrează între 1,0-2,5% și au rolul de a conduce apele de suprafață spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, pe platformele carosabile propuse. S-au amenajat 86 locuri de parcare cu dimensiunile de 2.5x5.0m și 3 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati 2.5x5.m prevazute cu banda de siguranta de 0.7m.

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

### 3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### • OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Din punct de vedere funcțional, destinația propusă pentru terenul ce urmează a fi reglementat va fi:

#### **IS/ID – zonă mixtă instituții și servicii și unități industriale / depozitare**

Conform cerințelor funcționale și comenzii beneficiarului, viitoarea zonă va cuprinde următoarele dotări/ construcții:

- hală de depozitare - construcție regim de înălțime P;
- sediul de birouri
- amenajare accesuri, parcări;
- spații verzi;
- împrejmuire;
- platformă depozitare deșeurilor/ colectare selectivă;
- utilități (bazin vidanjabil impermeabil, gospodărie apă incendiu-după caz)

**P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 60%**

**C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1.8;**

**Regimul de înălțime pentru imobile va fi de maxim P+2E, H max =12.0m.**

#### **Aliniament propus:**

- 22.0m față de ax str. Petuniei/Dn1
- 4.5m față de ax str. Mălinului

#### **Alinierea construcțiilor :**

-50m de la aliniament către str.Petuniei/Dn1, sens giratoriu Autostrada A3 București-Brașov conform profil 1-1 aprobat și menținut.

-5m de la aliniament către str. Mălinului, conform profil 4-4 aprobat și menținut.

#### **Suprafața edificabilă maximă se va încadra în retragerile minime:**

- 5.0-15.2m față de limita laterală est – la limita zonei de protecție LEA 20kV;
- 5.0m față de limita laterală vest;
- 5.0 – 23.6m față de limita posterioară

BILANȚ TERITORIAL	SITUAȚIA EXISTENTĂ		REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ				
IS/ID – zonă mixtă instituții și servicii și unități industriale și depozitare	0 mp	0.00	39372 mp	49.30
L – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	11827 mp	14.78	0 mp	0.00
Ccr - căi de comunicații rutiere	40491 mp	50.70	40491 mp	50.70
Teren arabil extravilan	27522 mp	34.52	0 mp	0.00

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

ZONA DE STUDIU	79863 mp	100.00	79863 mp	100.00
----------------	----------	--------	----------	--------

- **FUNȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR**

Zona edificabilă permite mai multe scenarii de distribuire a suprafeței maxime construite. Se propune realizarea unei construcții – centru logistic pentru echipamente IT, ținând cont de orientarea generală a terenului și de construcțiile învecinate.

- **PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Prin demersurile inițiatorilor lucrării, se va realiza o construcție de tip industrial, adecvată contextului arhitectural în dezvoltare .

Construcțiile propuse vor avea structura de rezistență din stâlpi și grinzi metalice, cu fundații de tip pahar sub placa de beton armat.

Pereții de închidere vor fi realizați din panouri tip sandwich. Acoperișul va fi tip șarpantă, pe structură metalică.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTAREA CU APĂ RECE**

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețeaua existentă în zonă. Soluția de alimentare se va alege în funcție de avizul de specialitate comparat cu necesarul de apă pentru noua investiție.

- **CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Canalizarea menajeră a obiectivului se va rezolva în sistem propriu – bazin vidanjabil impermeabil. Apele pluviale vor fi preluate prin sisteme de jgheaburi și burlane apoi infiltrate în spațiul verde prin sistematizarea verticală a terenului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi rețeaua de distribuție urbană existentă în zonă.

Ca alternativa la bransamentul la rețeaua existentă, pe învelitoare se vor monta panouri fotovoltaice , așezate pe șine lestate pe învelitoare; acestea vor respecta azimutul și înclinarea necesară, precum și cerințele legate de greutatea ansamblului și de încărcările suplimentare generate de factorii meteorologici (vânt, zăpadă, chiciură).

- **ENERGIA TERMICĂ (APĂ CALDĂ MENAJERĂ ȘI ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE)**

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

Agentul termic pentru încălzire va fi asigurat de centrale termice amplasate la parterul corpurilor de birouri aferente fiecărei hale. Fiecare centrală termică va funcționa cu gaze naturale și va fi echipată cu distribuitor pentru mai multe circuite de încălzire. Se vor prevedea circuite pentru alimentarea unui boiler, un circuit de ventiloconvectoare, un circuit pentru CTA (centrala de tratare aer) și un circuit pentru corpuri statice de încălzire. Se vor prevedea vase de expansiune pentru sistemul de încălzire iar alimentarea cu apă se va face de la un racord de umplere, cu apă dedurizată.

Agentul de răcire va fi asigurat de unități tip Chiller, care vor alimenta ventiloconvectoarele și unitatea de ventilare. Acestea vor fi amplasate, împreună cu CTA, la exterior.

Birourile vor fi prevăzute cu ventiloconvectoare pentru montaj deasupra tavanului fals. Aerul primar provenit de la CTA va fi distribuit prin tubulaturi de introducere (direct pe aspirația ventiloconvectoarelor) și evacuare.

Conform temei de proiectare, încălzirea hălelor se va realiza cu tuburi radiante pe gaz, distribuite uniform pe suprafața hălelor. Alimentarea cu gaze naturale se va face conform normelor în vigoare pentru instalații de utilizare.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, construcțiile viitoare vor respecta condițiile normelor igienico – sanitare în ceea ce privește evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma deșeurilor și evacuarea deșeurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate cu o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației și normele de protecția muncii în vigoare.

#### • Organizarea sistemelor de spații verzi

În vederea protejării mediului înconjurător, minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde; spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, platforme și trotuare de gardă sau echipamentele tehnice edilitare vor fi înierbate și plantate .

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice. Tipurile de utilizări vor fi detaliate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

#### **Tipul de proprietate**

În teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate :

*Proprietate publică* - domeniul public de interes local/național, reprezentat de trama stradală.

*Proprietate privată* - teren proprietate privată a persoanelor fizice.

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

### Tip de proprietate

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 1. Domeniul Public al Statului Român,                   | În administrarea CNAIR     |
|   | În administrarea CNADNR SA |
| 2. Domeniul Public al Județului Prahova                 |                            |
| 3. Domeniul Public al comunei Bărcănești                |                            |
| 4. Proprietate privată Miu Radu-Gabriel și Miu Cristina |                            |

### ***Circulația terenurilor***

Deoarece distanța între aliniamentele existente nu respectă profilurile caracteristice aprobate în PUG, se propune cedarea unei suprafețe de teren către domeniul public pentru modernizarea drumurilor adiacente.

## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

**Bilanț de suprafețe** propus:

<b><u>Suprafață zonă studiată P.U.Z.</u></b>	79 863	mp
Situația propusă:		
Suprafata teren proprietate publica	39 445	mp
Suprafata teren proprietate privată Miu Radu-Gabriel și Miu Cristina	39 284	mp
Suprafata teren propus a trece din proprietatea privata in proprietatea publica	1 134	mp
<b>TOTAL</b>	<b>79 863</b>	<b>mp</b>

<b><u>Suprafața teren ce a generat P.U.Z.</u></b> <b><u>număr cadastral 26120</u></b>	40 418	mp
din care:		
-teren propus spre trecere din proprietate privată în proprietate publică	1 134	mp
-teren ce rămâne in proprietate privată	39 284	mp
<b>Total</b>	<b>40 418</b>	<b>mp</b>

### **CAPITOLUL IV – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei-program. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local al com. Bărcănești.

Pentru administrația publică locală, amplasarea și dezvoltarea zonei, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decât benefică atât pentru bugetele locale cât și pentru comunitate.

Analizând reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii in privinta aceste investitii:

- nu afectează caracterul general al zonei
- concorda cu tipul celorlalte investiții din zonă.

#### **• CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI**

- costurile aferente realizării accesului și a rețelei de circulație interioară în zona reglementată;



## S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.

- costurile aferente extinderilor de rețele (branșamentele propuse) .
- **CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**
- costurile aferente lucrărilor de investiții pe terenurile aflate în proprietatea publică locală.
- **MĂSURI ÎN CONTINUARE**
- Avizarea P.U.Z. în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism Prahova
- Aprobarea P.U.Z. prin Hotărâre a Consiliului Local al com. Bărcănești
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

**Întocmit,**  
**Arh. MIRELA ELENA CRACIUN**