

**PRIMA VARIANTĂ DE PLAN  
PENTRU  
"ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN  
(S = 29791 mp) -ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI UNITĂȚI  
INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE (Sstud = 37940 mp) "**

**I. Date generale**

- Denumirea – "ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (S = 29791 mp) -ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE (Sstud = 37940 mp) "
- Proiectantul lucrarilor- S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.  
arh. ADRIANA CONSTANTIN
- Beneficiarul lucrarilor- COMUNA BERCENI
- Amplasament:  
Comuna Berceni: nr. cad. 21738, tarla 29, A 302/65, nr. cad. 21472, tarla 29, A 302/64, nr. cad. 21469, tarla 29, A 302/61, DN 1A, DJ 101 D,  
Comuna Bărcănești DN 1A, DJ 101 D

**Obiectul studiului**

Prezenta documentație are ca obiect introducerea în intravilanul comunei Berceni a suprafeței de teren de 29791 mp zonă mixtă - instituții și servicii și unități industriale / depozite (Sstud = 37940 mp).

Proprietarii terenului doresc să construiască pe terenul care se introduce în intravilan:

- stație alimentare cu carburanți
- spațiu comercial + grup sanitar
- unitate procesare legume și fructe
- spălătorie vehicule marfă
- spații parcare
- alei carosabile și pietonale
- spații verzi.

## II. Date specifice proiectului

### CAPITOLUL 1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 1.1. Situația juridică

Suprafața totală a terenului studiat este de 37940 mp din care:

- terenul în suprafață de 9937 mp din măsurători, iar din acte 9936 mp, tarlăua 29, parcela A 302/65, este proprietatea soților Crîngașu Gabriel - Marius și Crîngașu Aurelia - Virginia, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1240 din 09.05.2014 de Societatea Profesională Notarială Meiroșu Mihai Gabriel și Meiroșu Carmen din Ploiești cu drept de suprafață în favoarea S.C. ROMBEER CRÎNGAȘU S.R.L. conform contractului privind constituirea dreptului de suprafață autentificat sub nr. 1359 din 12.05.2016 de Societatea Profesională Notarială Meiroșu Mihai Gabriel și Meiroșu Carmen din Ploiești. Terenul are nr. cadastral 21738 ( nr. vechi 247) și este intabulat în cartea funciară nr. 21738 a localității Berceni conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 90173 din 28.09.2016 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

- terenul în suprafață de 9938 mp, tarlăua 29, parcela A 302/64, este proprietatea cetățeanului Huideş Andrei, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1024 din 18.03.2016 de Societatea Profesională Notarială EQUITAS din Ploiești. Terenul are nr. cadastral 21472 ( nr. vechi 182) și este intabulat în cartea funciară nr. 21472 ( nr. vechi 112) a localității Berceni conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 90169 din 28.09.2016 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

- terenul în suprafață de 9916 mp, tarlăua 29, parcela A 302/61, este proprietatea cetățeanului Huideş Andrei, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3393 din 09.08.2016 de Societatea Profesională Notarială EQUITAS din Ploiești. Terenul are nr. cadastral 21469 ( nr. vechi 179) și este intabulat în cartea funciară nr. 21469 ( nr. vechi 110) a localității Berceni conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 85020 din 12.09.2016 emis de Oficiul de Cadastru și

Publicitate Imobiliară Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

- suprafață drum DN 1A - 7173 mp - teren ce aparține domeniului public al statului aflat în administrarea CNADNR , din care pe teritoriul comunei Berceni 6103 mp și pe teritoriul comunei Bărcănești 1070 mp

- suprafață drum DJ 101 D - 976 mp - teren ce aparține domeniului public al județului Prahova conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare, din care pe teritoriul comunei Berceni 784 mp și pe teritoriul comunei Bărcănești 192 mp.

Terenul pe care se vor executa lucrările are categoria de folosință arabil și drum.

Destinația terenului stabilită prin PATJ Prahova și PUG – ul localității – documentații aprobate - este conform categoriei de folosință.

## **1.2. Încadrarea în zonă**

Zona analizată în prezenta documentație este situată în comuna Berceni, pe drumul național DN 1 A - centura de est - la intersecția cu drumul județean DJ 101 D , la limita cu teritoriul administrativ al comunei Bărcănești.

## **1.3. Prevederi din documentațiile de urbanism elaborate în zonă**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism -

- nr. 4/ 14036 faza PUG aprobată cu HCL Berceni privind aprobarea PUG - ului nr. 15/06.12.1999, nr. 18/27.03.2014 și nr. 41/30.05.2014
- nr. 4/13545 din 25.08.1995, faza PUG aprobată cu HCL Bărcănești nr. 8/25.03.2000 și nr. 55/28.11.2013 de prelungire a valabilității PUG - ului terenul studiat este situat parțial în extravilanul comunei **Berceni**, nr. cad. 21738, tarla 29, A 302/65, nr. cad. 21472, tarla 29, A 302/64, nr. cad. 21469, tarla 29, A 302/61, DN 1A, DJ 101 D și parțial în extravilanul comunei **Bărcănești** DN 1A, DJ 101 D.

Suprafața studiată este de 37940 mp, din care:

- suprafață care se introduce în intravilan S= 29791 mp
- DN 1A - 7173 mp
- DJ 101 D - 976 mp

#### 1.4. Accese

Accesul auto și pietonal se va face din drumul național DN 1A.

#### 1.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă se va face în sistem propriu – puț forat - propus. Apele menajere vor fi preluate printr-un sistem interior de canalizare și deversate în bazine betonate vidanjabile. Incinta se va sistematiza vertical și orizontal, apele pluviale fiind preluate în interiorul proprietății într-un bazin de colectare.

Alimentarea cu energie electrică - din rețeaua existentă în zonă, prin intermediul unui post de transformare.

#### 1.6. Disfuncționalități

- situarea terenului în extravilan.

## CAPITOLUL 2 - PROPUNERI

Prezenta documentație are ca obiect introducerea terenului în intravilan ( $s = 29791$  mp) – zonă mixtă: instituții și servicii și unități industriale / depozitare ( $s_{stud} = 37940$  mp) .

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se analizeze formarea unui nou UTR și anume **UTR 4 a**, cu destinația de zonă mixtă: instituții și servicii și unități industriale / depozitare IS / ID

- P.O.T. maxim = 60 %
- C.U.T. maxim = 1,8
- regim maxim de înălțime P+3E

Proprietarii terenului doresc să construiască pe terenul care se introduce în intravilan:

- stație alimentare cu carburanți
- spațiu comercial + grup sanitar
- unitate procesare legume și fructe
- spălătorie vehicule marfă
- spații parcare

- alei carosabile și pietonale
- spații verzi.

### **Utilități**

- energie electrică – din rețeaua existentă în zonă, prin intermediul unui post de transformare
- alimentarea cu apă se va face în prima etapă în sistem propriu- puț forat propus, iar în etapa a doua de la rețeaua de alimentare cu apă, prin extinderea acesteia
- apele menajere vor fi preluate printr-un sistem interior de canalizare și deversate în bazine betonate vidanjabile. Incinta se va sistematiza vertical și orizontal, apele pluviale fiind preluate în interiorul proprietății într-un bazin de colectare.
- alimentarea cu gaze naturale - racordarea la rețeaua existentă în zonă, prin extinderea acesteia
- rețea de telecomunicații subterană - fibră optică - Telekom de-a lungul DN1A
- în zonă există conducte de transport produse petroliere și de aducțiune apă industrială

## **CAPITOLUL 3 - OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI**

Prin introducerea terenului în intravilan în suprafață 29791 mp zonă mixtă instituții și servicii și unități industriale / depozite (Sstud = 37940 mp), pentru amplasare stație de alimentare cu carburanți, spații comerciale, unități de producție și depozitare și amenajare drum acces, proprietarii terenului vor avea posibilitatea valorificării acestuia. Se vor crea noi locuri de muncă pentru locuitorii din zonele limitrofe.

### **III. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu**

#### **1. Protecția calității apelor**

Introducerea în intravilanul comunei Berceni a suprafeței de teren de 29791 mp zonă mixtă - instituții și servicii și unități industriale și depozite (Sstud = 37940 mp)., nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

#### **2. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Prin introducerea în intravilanul comunei Berceni a suprafeței de teren de 29791 mp zonă mixtă - instituții și servicii și unități industriale și depozite (Sstud = 37940 mp). , nu va fi afectată în niciun fel protecția așezărilor umane precum și a altor obiective de interes public.

### **3. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deșeurile industriale rezultate în urma construirii se vor colecta selectiv, în vederea reciclării sau revalorificării acestora, după caz; deșeurile menajere se vor colecta în pubelele de gunoi și vor fi evacuate periodic, prin intermediul operatorului de salubritate din zonă, la rampa ecologică de gunoi la care este arondată localitatea.

### **4. Protecția atmosferei**

Introducerea în intravilanul comunei Berceni a suprafeței de teren de 29791 mp zonă mixtă - instituții și servicii și unități industriale / depozite (Sstud = 37940 mp). nu va afecta în niciun fel atmosfera.

INTOCMIT,

**Arh. Adriana Constantin**