

**PRIMA VARIANTĂ DE PLAN  
PENTRU  
"ÎNTOCMIRE PUZ - RIDICARE RESTRICȚIE DE  
CONSTRUIRE ȘI REGLEMENTARE TEREN PENTRU  
REABILITARE SI MODERNIZARE SEDIU PRIMARIE"**

**I. Date generale**

- Denumirea – "ÎNTOCMIRE PUZ - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI REGLEMENTARE TEREN PENTRU REABILITARE SI MODERNIZARE SEDIU PRIMARIE"
- Proiectantul lucrarilor- S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.  
arh. ADRIANA CONSTANTIN
  
- Beneficiarul lucrarilor- COMUNA BĂTRÂNI
  
- Amplasament:  
Județul Prahova, comuna Bătrâni, satul Bătrâni, str. Principală nr. 174,  
nr. cadastral 20026, tarlaua 36, parcela Cc 23.

**Obiectul studiului**

Prezenta documentație are ca obiect ridicarea restricției de construire și reglementare teren pentru reabilitarea și modernizarea sediului primăriei. (s = 1279 mp).

**II. Date specifice proiectului**

**CAPITOLUL 1- SITUAȚIA EXISTENTĂ**

**1.1. Situația juridică**

- terenul în suprafață de 1279 mp, nr. cadastral 20026, tarlaua 36, parcela, Cc23 aparține domeniului public al comunei Bătrâni, conform H.G.R. nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 10440 din 11.09.2017 eliberat de O.C.P.I. Prahova, B.C.P.I. Vălenii de Munte.

- terenul în suprafață de 417 mp, nr. cadastral 20355, aparține domeniului public al comunei Bătrâni, conform H.G.R. nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare .

## **1.2. Încadrarea în zonă**

Terenul- proprietatea publică a comunei Bătrâni este situat în partea de nord a localității, fiind deservit de drumul comunal Dc 34.

Este o localitate tipică de deal, cu gospodării dese pe valea care străbate localitatea, cu regim de înălțime predominant parter, dat fiind natura terenului.

Terenul se află în intravilanul comunei Bătrâni, satul Bătrâni tarlaua 36, parcela Cc 23.

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

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 4/13699 din 30.12.1995, faza P.U.G., aprobată cu HCL Starchiojd nr. 13/ 23.03.2011 și Legea nr. 401/30.12.2005 privind înființarea comunei Bătrâni prin reorganizarea comunei Starchiojd, terenul este în intravilanul aprobat al comunei, în UTR 8c, având destinația de zonă centrală și alte zone cu funcțiuni complexe „C” și zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente „Cc”. Conform PUG și RLU ale localității - documentații aprobate - terenul se află în zona de protecție conductă alimentare cu apă și în zona cu restricție de construire până la întocmire PUZ.

Categoria de folosință a terenului studiat este curți construcții și drum.

Terenul studiat are o suprafață totală de 1696 mp, din care:

- suprafață Dc 34 (nr. cadastral 20355) - S= 417 mp
- suprafață nr. cadastral 20026 - S= 1279 mp

## **1.4. Accese**

Accesul la terenul studiat se face prin drumul comunal Dc 34, care face legătura cu drumul județean Dj 102 L.

## **1.5. Echiparea edilitară**

Pentru zona în care este situat terenul în cauză, echiparea tehnico-edilitară a construcțiilor este asigurată astfel:

- energie electrică – rețea existentă
- alimentare cu apă - rețea existentă
- canalizare - rețea existentă.

### 1.6. Disfuncționalități

- lipsa rețelei de canalizare și gaze naturale
- necesitatea amenajării acceselor.

## CAPITOLUL 2 - PROPUNERI

Pentru analiza condițiilor și posibilităților de ridicare a restricției de construire și reglementare teren pentru reabilitarea și modernizarea sediului primăriei, dat fiind importanța punctuală a acțiunii, nu sunt necesare studii de fundamentare, de specialitate, care să poată oferi noi elemente față de cele existente în teren.

În aceste condiții se propune formarea unui nou UTR, respectiv UTR 8c1 în suprafață de 1279 mp cu următoarele destinații :

- zonă centrală și alte zone cu funcțiuni complexe pentru terenul în suprafață de 1279 mp.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se analizeze :

- ridicarea restricției de construire
- reglementare teren

pentru reabilitarea și modernizarea sediului primăriei.

În aceste condiții se propune formarea unui nou UTR, respectiv **UTR 8c1** în suprafață de 1279 mp cu următoarele destinații :

- **zonă centrală și alte zone cu funcțiuni complexe** - pentru terenul în suprafață de 1279 mp cu următorii indicatori urbanistici:

- regim de înălțime maxim: P + 2E
- P.O.T. maxim = 50 %
- C.U.T. maxim = 1,5
- H coamă maxim 12 m
- H cornișă maxim 9 m

### ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru zona în care este situat terenul în cauză, echiparea tehnico-edilitară a construcțiilor este asigurată astfel:

- energie electrică – rețea existentă
- alimentare cu apă - rețea existentă
- canalizare - rețea existentă.

### CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru echiparea edilitară, pentru realizarea acceselor și pentru realizarea investiției vor fi suportate integral de investitor.

## CAPITOLUL 3 - OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea analizării posibilităților de ridicare a restricției de construire și reglementare teren pentru reabilitarea și modernizarea sediului primăriei.

Analizându-se critic situația existentă, specificul localității Bătrâni, solicitările beneficiarului în raport cu prevederile de urbanism statuate pentru zonă, se concluzionează că se poate aproba solicitarea beneficiarului, cu scopul final de a se putea emite autorizație de construire pentru modernizarea sediului primăriei comunei Bătrâni.

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

#### 1. Protecția calității apelor

Ridicarea restricției de construire și reglementare teren pentru reabilitarea și modernizarea sediului primăriei. (s = 1279 mp), nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

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

Prin ridicarea restricției de construire și reglementare teren pentru reabilitarea și modernizarea sediului primăriei. (s = 1279 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

Ridicarea restricției de construire și reglementare teren pentru reabilitarea și modernizarea sediului primăriei. (s = 1279 mp), nu va afecta în niciun fel atmosfera.

INTOCMIT,

**Arh. Adriana Constantin**

