

**PRIMA VARIANTĂ DE PLAN
PENTRU
"ÎNTOCMIRE PUZ - RECTIFICARE LIMITĂ INTRAVILAN
(S = 424 MP) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN UTR 1D
DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (S = 7343 MP) ÎN
ZONĂ MIXTĂ: INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ SPAȚII
VERZI, AGREMENT ȘI SPORT PENTRU AMPLASARE
SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI AMENAJARE
DRUM ACCES (SST = 10853 MP)"**

I. Date generale

- Denumirea – "ÎNTOCMIRE PUZ - RECTIFICARE LIMITĂ INTRAVILAN (S = 424 MP) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN UTR 1D DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (S = 7343 MP) ÎN ZONĂ MIXTĂ: INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT PENTRU AMPLASARE SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (SST = 10853 MP)"
- Proiectantul lucrarilor- S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.
arh. ADRIANA CONSTANTIN

- Beneficiarul lucrarilor- COMUNA BALTA DOAMNEI

- Amplasament:
Județul Prahova, comuna Balta Doamnei, sat Balta Doamnei, str. Principală, nr. cad. 20278, tarlăua 39, parcela 386, Dj 100 B.

Obiectul studiului

Prezenta documentație are ca obiect :

- rectificarea limitei intravilanului prin mărirea suprafeței cu 424 mp
- schimbarea destinației terenului din UTR 1D din zonă instituții și servicii (S= 7343 mp) în zonă mixtă: instituții și servicii și zonă spații verzi, agrement și sport pentru amplasare spațiu de joacă pentru copii (Sst=10853mp)
- amenajare drum acces

Terenul studiat este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Balta Doamnei.

II. Date specifice proiectului

CAPITOLUL 1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.1. Situația juridică

- Imobilul este proprietatea comunei Balta Doamnei cu drept de administrare a Consiliului Local Balta Doamnei conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 98817 din 01.10.2015 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

- parțial aparține domeniului public al județului Prahova conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare.

Conform P.U.G. și R.L.U. ale localității, documentații aprobate, terenul este situat în zona de protecție DJ 100 B, LEA 20 kV și zona de protecție a râului Ialomița.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 imobilul este situat în zona de protecție sanitară - depozit de cereale.

Pe teren s-au executat: gospodărie de apă conform Autorizației de construire „Înființare sistem de alimentare cu apă (captare, tratare, înmagazinare, pompare, rețea de distribuție și branșamente) realizată în comuna Balta Doamnei (satele Curcubeu, Balta Doamnei, Lacu Turcului, Bîra) județul Prahova - lucrări în regim de urgență în condițiile din anexa la prezenta autorizație ” și centrul I.S.U. conform Autorizației de construire „Construire centru situații de urgență, reamenajare acces existent, alei carosabile și pietonale, parcare, împrejmuire, utilități și organizare de șantier”.

1.2. Încadrarea în zonă

Terenul studiat este situat la limita de sud a intravilanului satului Balta Doamnei, parțial în intravilanul aprobat pentru localitate și parțial în extravilan.

Comuna Balta Doamnei este situată în zona de sud a județului Prahova, la limita cu județul Ilfov, fiind într-o continuă dezvoltare în ultimii ani.

1.3. Prevederi din documentațiile de urbanism elaborate în zonă

Terenul este situat parțial în intravilan și parțial în extravilan.

Terenul din intravilan este situat parțial în UTR 1A și parțial în UTR 1D.

Terenul din UTR 1A are destinația pentru zonă pentru dotări tehnico - edilitare TE, conform Planului Urbanistic Zonal avizat de CTATU Prahova cu Aviz Unic nr. 2105/ 27.02.2014 - **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S= 10 000 MP) DIN SUBZONĂ M3 - UNITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITE DE MICI DIMENSIUNI CU PROFIL NEPOLUANT, COMERȚ ȘI SERVICII, UNITĂȚI AGROZOOtehNICE CU CARACTER COMPACT ÎN ZONĂ PENTRU DOTĂRI TEHNICO - EDILITARE**, aprobat de Consiliul Local Balta Doamnei cu H.C.L. nr. 9 / 30.04.2014, cu următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim 45%
- CUT maxim 1,4
- regim de înălțime maxim P+2E
- h cornișă 10 m
- h coamă 13 m
- limită regim aliniere : 12,0 m față de axul drumului județean DJ 100 B, respectiv la 5,0 m de la aliniament
- aliniamentul: 7,0 m față de axul drumului județean DJ 100 B
- edificabilul pentru limitele laterale și posterioară a terenului este la 2,0 m față de limita de proprietate.

Terenul are acces din drumul județean DJ 100 B adiacent în partea de nord.

Pe teren există următoarele construcții:

C1 - rezervor metalic apă - S= 78 mp

C2 - construcție anexă- stație tratare - S= 40 mp

- puț forat de apă.

C3 - construcție I.S.U.

Terenul din UTR 1D are destinația pentru zonă instituții și servicii, conform Planului Urbanistic Zonal avizat de CTATU Prahova cu Aviz Unic nr. 2245/ 29.01.2016 - **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ DOTĂRI TEHNICO - EDILITARE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (S= 7 343 MP) PENTRU AMPLASARE CENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ (Sst = 10 853 MP)**, aprobat de Consiliul Local Balta Doamnei cu H.C.L. nr. 12 / 23.02.2016, cu următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim 45%
- CUT maxim 1,4

- regim de înălțime maxim P+2E
- h cornișă 10 m
- h coamă 13 m

limită regim aliniere : 12,0 m față de axul drumului județean DJ 100 B, respectiv la 5,0 m de la aliniament

- aliniamentul: 7,0 m față de axul drumului județean DJ 100 B
- edificabilul pentru limitele laterale și posterioară a terenului este la 2,0 m față de limita de proprietate.

1.4. Accese

Terenul are acces din drumul județean DJ 100 B adiacent în partea de nord.

1.5. Echiparea edilitară

- energie electrică – de-a lungul DJ 100 B există rețea LEA de 20 kV, pentru care s-a instituit o zonă de protecție și siguranță de 24 m și rețea LEA de 380V.

- rețea de telecomunicații - Telekom de- a lungul drumului DJ 100 B rețea de alimentare cu apă.

1.6. Disfuncționalități

- situarea terenului în imediata vecinătate a râului Ialomița
- lipsa rețelei de canalizare.

CAPITOLUL 2 - PROPUNERI

Terenul în suprafață de 10853 mp din care S = 10 000 mp aferentă numărului cadastral 20278 și S = 853 mp aferentă DJ 100 B este situat parțial în intravilan (S = 10429 mp) în U.T.R. 1A și u.t.r. 1D și parțial în extravilan (S = 424 mp) .

Suprafața studiată este de 10853 mp, din care:

- suprafață care își schimbă destinația 7343 mp
- suprafață teren care rămâne în zona dotări tehnico - edilitare 2657 mp.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se analizeze :

- rectificare limită intravilan - extindere intravilan - S= 424 mp
- schimbare destinație teren din zonă instituții și servicii UTR 1D (S = 7343 mp) în zonă mixtă: instituții și servicii (S = 7343 mp) și zonă spații

verzi, agrement și sport pentru amplasare spațiu de joacă pentru copii și amenajare drum acces (Sstudiat = 10853 mp).

prin formarea unui nou UTR, respectiv UTR 1D1, cu indicatorii urbanistici:

- P.O.T. maxim = 45 %
- - C.U.T. maxim = 1,4
- - regim de înălțime maxim: P + 2E
- - H maxim cornișă 10 m
- - H maxim coamă 13 m

- accesul se va realiza din DJ 100 B
- echiparea cu utilități edilitare.

-

- zonă căi de comunicație rutieră - Ccr

CATEGORII DE COSTURI

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

CAPITOLUL 3 - OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin rectificarea limitei intravilanului - extindere intravilan - S= 424 mp și schimbarea destinației terenului din zonă instituții și servicii UTR 1D (S = 7343 mp) în zonă mixtă: instituții și servicii (S = 7343 mp) și zonă spații verzi, agrement și sport se va putea amplasa spațiu de joacă pentru copii și amenaja drumul acces (Sstudiat = 10853 mp).

III. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

1. Protecția calității apelor

Rectificarea limitei intravilanului - extindere intravilan - S= 424 mp și schimbarea destinației terenului din zonă instituții și servicii UTR 1D (S = 7343 mp) în zonă mixtă: instituții și servicii (S = 7343 mp) și zonă spații verzi, agrement și sport, nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

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

Prin rectificarea limitei intravilanului - extindere intravilan - S= 424 mp și schimbarea destinației terenului din zonă instituții și servicii UTR 1D (S = 7343 mp) în zonă mixtă: instituții și servicii (S = 7343 mp)

și zonă spații verzi, agrement și sport, 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

Rectificarea limitei intravilanului - extindere intravilan - $S = 424$ mp și schimbarea destinației terenului din zonă instituții și servicii UTR 1D ($S = 7343$ mp) în zonă mixtă: instituții și servicii ($S = 7343$ mp) și zonă spații verzi, agrement și sport, nu va afecta în niciun fel atmosfera.

INTOCMIT,

Arh. Adriana Constantin