

Biroul Individual de Arhitectură

arh.Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str.Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

„EXTINDERE INTRAVILAN, PARCELARE IMOBIL PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE CU STABILIREA ZONELOR FUNCȚIONALE ȘI A INDICATORILOR URBANISTICI”

*comuna Bărcănești, județ Prahova,
Tarla 12, Parcela 92/48*

- 2022 -

Biroul Individual de Arhitectură

arh.Constantin Drăghici

Bleji, Ploieștiori, str.Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Lucrarea : „EXTINDERE INTRAVILAN, PARCELARE IMOBIL PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE CU STABILIREA ZONELOR FUNCȚIONALE ȘI A INDICATORILOR URBANISTICI”

INIȚIATOR : COMUNA BĂRCĂNEȘTI

BENEFICIARI: COMUNA BĂRCĂNEȘTI

Amplasamentul terenului care a generat documentația: a comuna Bărcănești, județ Prahova, Tarla 12, Parcela 92/48, str.Cireșilor (De96)

Carte Funciară și Nr. cadastral și CF 20427 Bărcănești, NC20427
CF 26781 Bărcănești, NC26781 (parțial)

Teren : extravilan/intravilan

Suprafața terenului care a generat documentația: 9.426,00mp
1.774,00mp intravilan
7.652,00mp extravilan

Proprietar teren: SC WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL
ALEXANDRU IULIANA
ALEXANDRU NINEL AURELIAN

Suprafață studiu: 9.950,00mp

din care 9.426,00mp proprietate particulară persoană juridică și persoane fizice
524,00mp domeniul public al comunei Bărcănești (NC26781 – strada Cireșilor, De96)

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORATOR: Biroul Individual de Arhitectură - arh.Constantin Drăghici
Data elaborării: martie 2022

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prin P.U.Z.-ul solicitat administrația Comunei Bărcănești dorește realizarea unei parcelări cu loturi pentru locuințe individuale și dotările complementare aferente zonelor

Biroul Individual de Arhitectură

arh.Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str.Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

rezidențiale, pe un teren cu suprafața totală de 9.426,00mp, aflat parțial în intravilanul comunei (1.774,00mp), respectiv parțial în extravilan (7.652,00mp).

Documentația de urbanism este necesară pe de o parte extinderii intravilanului, și pe de altă parte realizării soluției de parcelare și stabilirea condițiilor pentru construirea de locuințe individuale în regim izolat.

1.3. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

Terenul care face obiectul documentației de urbanism, în suprafață totală de 9.950,00mp, este proprietate a :

- Comunei Bărcănești - domeniul public al U.A.T.-ului: suprafața de 524,00mp
- S.C. WOMA ECOSERV CONSTRUCT S.R.L., ALEXANDRU IULIANA și ALEXANDRU NINEL AURELIAN conform contractelor de vânzare-cumpărare nr.2741/21.06.2018 de NP „Tudose Maria”, respectiv nr.1968/18.087.2013 de NP „Pușcașu Ion”: suprafața de 9.426,00mp.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al Comunei Bărcănești (P.U.G.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. (R.L.U.), aprobat cu H.C.L. Bărcănești nr.8/25.03.2000 (prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr.54/28.11.2013);
- Plan Urbanistic de Detaliu „S.C. Pris S.R.L.” modificat prin P.U.Z. „Primăria Comunei Bărcănești” aprobat cu H.C.L. Bărcănești nr.8/30.01.2012;
- P.U.Z. „S.C. Rohrer Servicii Industriale S.R.L.”
- P.U.Z. „Primăria Comunei Bărcănești” aprobat cu H.C.L. Bărcănești nr.29/30.04.2014;
- Ridicare topografică a parcelei studiate sc. 1: 1000
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul care generează elaborarea Planului Urbanistic Zonal se află în intravilanul Comunei Bărcănești.

Prin P.U.G.-ul Comunei Bărcănești (P.U.G.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. (R.L.U.), aprobat cu H.C.L. Bărcănești nr.8/25.03.2000 (prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr.54/28.11.2013) a fost introdus parțial în intravilan o suprafață de teren (de 1.774,00mp) din parcela de teren care face obiectul prezentei documentații, cu destinație funcțională de „Zonă de locuințe”.

În zona limitrofă au fost inițiate și aprobate o serie de documentații de urbanism, urmate de realizarea efectivă a investițiilor: depozit de cereale (S.C. Pris S.R.L.), materiale

Biroul Individual de Arhitectură

arh.Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str.Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

de construcții (S.C. Marmidesign S.R.L.), reparații utilaj petrolier (S.C. Total Montaj S.R.L.), mentenanță la echipamente industriale în domeniul petrolier (S.C.Rohrer Servicii Industriale S.R.L.), unitate de cazare hotelieră (Hotel „DALY”).

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela de teren supusă studiului se află în extremitatea sud-vestică a satului Tătărani, între strada Cireșului (De96) și proprietăți aflate pe strada Nuferilor (DJ101G).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul cercetat este situat în intravilanul comunei Bărcănești, sat Tătărani - tarlăua 12, parcela A 92/48 și parțial strada Cireșilor.

Terenul reprezintă o zonă relativ plană (declivități de mică amploare), aproape orizontală, fără probleme de stabilitate (neafectată de fenomene fizico-geologice active) și nu are prezente elemente valoroase de vegetație.

Perimetrul cercetat se dezvoltă pe unitatea geomorfologică cunoscută sub denumirea de Câmpia Ploieștiului, situată la extremitatea nordică a Câmpiei Române.

Din punct de vedere structural, regiunea aparține flancului intern al avandosei carpatice.

Apele subterane sunt cantonate în așa numitele „strate de Căndești” - formațiuni acvifere de medie adâncime, sub presiune, reprezentate prin nisipuri și pietrișuri de vârsta Pleistocen.

Freaticul apare în zonă la adâncimi ce variază între 3-4m. Freaticul poate avea fluctuații importante de nivel, funcție în principal de cantitatea de precipitații ce cade în teren.

Direcția generală de curgere a apelor subterane este de la NV către SE, urmărind practic direcția de curgere a apelor de suprafață.

Conform normativului P100-1/2013, perimetrul comunei Bărcănești este caracterizat prin următoarele valori :

- perioada de colț a spectrului de răspuns:
 - o **T_c = 1,6 sec**
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR = 225 ani:
 - o **a_g = 0,35 g**

Teritoriul comunei Bărcănești este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, de câmpie, caracterizat prin următoarele valori (după Monografia geografică a României – zona Ploiești):

- Regimul temperaturilor :
 - o temperatura medie anuală: + 10,6⁰ C

Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

- temperatura maximă absolută: + 39,4⁰ C
- temperatura minimă absolută: - 30,0⁰ C
- temperatura medie în luna ianuarie - 3,0⁰ C
- temperatura medie în luna iulie: + 22,5⁰ C
- Adâncimea maximă de îngheț: 0,85 m
- Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani, este de 588 mm, repartizată după cum urmează:
 - iarna: 105,9 mm
 - primăvara: 138,3 mm
 - vara: 211,8 mm
 - toamna: 132,0 mm
- Regimul vânturilor:
 - vânturile dominante bat din direcțiile NE (14,9%) și E (13,3%)
 - viteza medie a vânturilor: 2,3 – 3,1 m/sec
 - calmul înregistrează valoarea de: 25,8 %
- Încărcări date de vânt:
 - presiunea de referință a vântului, pentru 50 ani interval mediu de recurență : 0,6 kPa
- Încărcări date de zăpadă:
 - încărcarea din zăpada pe sol, pentru altitudini A = 1000 m: 2 kN/mp

Sunt de reținut următoarele aspecte :

- **Morfologic** – suprafața terenului este relativ plană (denivelări de mică amploare), aproape orizontală și stabilă (neafectată de alunecări de teren sau eroziuni active). În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale sau lichefierii la șocuri seismice) ar da deformații nedorite la suprafața terenului.
- **Litologic** – succesiunea litostratigrafică prezentă în verticala amplasamentului este următoarea (începând de la suprafață, față de cotele actuale ale terenului: cota 0.00 = cota TN):

Forajul F1 :

- 0,00 - 1,10 m: sol vegetal argilos negru
- 1,10 - 2,50 m: argilă nisipoasă brună-galbenă, vârtoasă
- 2,50 - 4,00 m: pietriș cu nisip și liant argilos-prăfos galben, saturat cu apă

Forajul F2 :

- 0,00 - 0,80 m: sol vegetal argilos negru
- 0,80 - 2,20 m: argilă nisipoasă brună-galbenă, vârtoasă
- 2,20 - 4,00 m: pietriș cu nisip și liant argilos-prăfos galben, saturat cu apă
- **Apa subterană** – saturează pietrișurile din adâncime în ambele foraje.

Biroul Individual de Arhitectură **arh.Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str.Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

Freaticul are importante fluctuații de nivel, în funcție de cantitatea de precipitații ce cade în teren (scade în perioadele secetoase, crește în perioadele ploioase până spre suprafața terenului).

Nu se recomandă clădiri cu subsol/demisol.

La excavații de orice fel vor fi prevăzute măsuri specifice execuției în prezența apei subterane.

Concluziile studiului geotehnic (elaborat și utilizabil doar la această fază de elaborare a Planului Urbanistic Zonal) sunt următoarele:

- Terenul în amplasamentul cercetat 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 sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichifiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau socuri seismice) ar putea să dea deformatii nedorite la suprafața terenului.
- **Riscul geotehnic este moderat, categoria geotehnică 2.**
- **Au fost considerate construcții categoria de importanță „D” conform HGR 766/1997 privind calitatea în construcții și clasa de importanță IV conform P 100-1/2013 (locuințe).**
- Pietrișurile și argilele nisipoase prezente în amplasament sunt **bune pentru fundare**, conform prevederilor NP 112-14 și NP 074/2014.
- Presiunea convențională de bază (pentru încărcări centrice din gruparea fundamentală și pentru fundații cu adâncimea $D_f = 2,00$ m și lățimea $B = 1,00$ m), acceptabilă pentru alcătuirea stratului de pietriș este $p_{conv} = 450 - 500$ kPa, iar pentru argila nisipoasă $p_{conv} = 220 - 250$ kPa.
- Pentru alte lățimi ale tălpii, sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează cu relația :

$$p_{conv} = \bar{p}_{conv} + C_B + C_D \quad (\text{kPa}), \quad \text{în care :}$$

\bar{p}_{conv} - presiune convențională de bază (kPa)

C_B - corecția de lățime (kPa)

C_D - corecția de adâncime (kPa)

- Pentru alte tipuri de încărcări din gruparea specială (seism) se vor respecta corecțiile din NP 112-2014 – Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață.
- În zonă nu vor fi admise activități și obiective poluante, cu risc de contaminare a solului și apelor subterane.
- Se pot adopta soluții de fundare directă pentru construcțiile de categorie de importanță C, D și clasele de importanță III, IV conform prevederilor HG - 766/1997 și P 100-1-2013.

Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

- Apa subterană este prezentă în teren ca mediu acvifer la adâncimi variabile, însă freaticul poate avea importante fluctuații de nivel, ridicându-se mult în teren în perioadele bogate în precipitații sau de topire a zăpezii. Apa saturează pământurile permeabile (pietrișurile) prezente în adâncime.
- Prin urmare apa subterană poate afecta săpăturile pentru viitoarele fundații și vor fi necesare epuizamente și/sau măsuri constructive speciale, ce se vor dimensiona în cadrul proiectelor de execuție conform prevederilor NP 134 – 14.
- Nu se recomandă clădiri cu subsol/demisol, datorită problemelor asociate prezenței apei subterane atât la execuție, cât și în exploatare.
- La execuție va fi recoltată o probă în vederea determinării agresivității acesteia față de betoane/metale.
- Terenul va fi amenajat pe verticală astfel încât să nu fie permisă acumularea pluvială în adânciturile terenului.
- Vor fi prevăzute rigole etanșe pentru colectarea apelor superficiale și dirijarea lor în afara incintelor construite, la un colector.
- După natura lor și modul de comportare la săpătură, argilele nisipoase identificate în amplasament se încadrează conform tabelului 1, normativ TS 1994, la poziția 22 și pietrișurile la poziția 42.
- Principalele caracteristici fizico-mecanice, medii de calcul, reprezentative pentru alcătuirea pământurilor prezente în amplasament sunt următoarele:

Pentru pietriș:

- unghi de frecare internă	$\varphi = 35^{\circ}$
- coeziune	$c = 0 \text{ kPa}$
- greutate volumică	$\gamma_w = 21,0 \text{ kN/mc}$
- coeficientul de frecare pe talpa fundației	$\mu = 0,50$

Pentru argila nisipoasă:

- unghi de frecare internă	$\varphi = 20^{\circ}$
- coeziune	$c = 20 \text{ kPa}$
- greutate volumică	$\gamma_w = 19,0 \text{ kN/mc}$
- coeficientul de frecare pe talpa fundației	$\mu = 0,30$

- **Terenul examinat nu prezintă, din punct de vedere geotehnic, restricții în vederea construibilității.**

2.4. CIRCULATIA

Accesul la terenul supus studiului se face din strada Cireșului (De 96), drum asfaltat, arteră de circulație care face legătura cu strada Nuferilor (DJ101G).

Tronsonul De96 ce face parte din zona de studiu în prezent dispune de o lățime cadastrală variabilă încadrată între 6,40m și 6,00m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona ce urmează a fi reglementată prin prezentul studiu este liberă, neamenajată și este utilizată în scopuri agricole.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent în zona studiată nu sunt prezente rețele edilitare cu excepția unei linii aeriene electrice destinată iluminatului public. Această linie electrică aeriană se desfășoară în lungul străzii Cireșului.

Amplasamentul prezintă posibilități de racordare la rețelele tehnico – edilitare existente pe DE 96, prin extinderea acestora de la ultimul consumator (SC PRIS SRL): energie electrică, apă, gaze, telefonie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Nu au fost constatate fenomene de poluare a solului și/sau subsolului.

Amplasarea la marginea localității, precum și destinația funcțională preconizată (locuințe), este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol).

Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2004) care să necesite măsuri speciale de protecție.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Creșterea fondului construit de calitate, care să asigure condiții bune de locuit, este un deziderat al administrației locale în deplin acord cu opțiunile locuitorilor comunei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. Studiu topografic:

Documentație cadastrală pentru înscrierea în Cartea Funciară întocmită și vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Ridicare topografică întocmită conform Legii nr.50/1991, sc 1:500, vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Vecinătățile parcelelor care au generat studiul:

- ✓ La **NORD-VEST:** Ispas Nicolae
- ✓ La **SUD-VEST:** drum NC26781
- ✓ La **NORD-EST:** proprietăți particulare
- ✓ La **SUD-EST:** NC26838 și NC26839

3.1.2. Studiu geotehnic:

Biroul Individual de Arhitectură **arh.Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str.Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

Terenul examinat nu prezintă, din punct de vedere geotehnic, restricții în vederea construibilității.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G., parcela studiată este situată în proporție de 80,00% în extravilan, iar restul este în intravilan în **Zonă de locuințe și funcțiuni complementare**, U.T.R.6.

Pentru terenul aflat în intravilan nu avem stipulații concrete în P.U.G. și R.L.U. indicatori de urbanism, fiind făcută o referire la anexa 2 din Regulamentul General de Urbanism.

Conform Certificatului de urbanism emis în vederea inițierii acestei documentații indicatorii maximali au fost încadrați la capitolul 2.1.4. din anexa 2 a R.G.U., respectiv „zone rurale”: P.O.T.max = 30,00% și, corelând cu regimul de înălțime acceptat (P+2E) a rezultat un C.U.T. cuprins între 0,6 și 0,9.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent întreaga suprafață de teren studiată ce se dorește a fi amenajată nu este utilizată. Pe această suprafață s-a dezvoltat o vegetație ierboasă, crescută în mod spontan.

Pentru zona de locuințe se va prevedea obligativitatea amenajării unor zone verzi pe minimum 20,00% din suprafața parcelelor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezenta documentație de urbanism, se propun următoarele (în conformitate cu studiul de fundamentare a circulației):

- amenajarea str.Cireșilor (De96) cu două fire de circulație conform profilului propus în P.U.G.-ul comunei Bărcănești, având următoarele elemente:
 - o 2 x 2,75m parte carosabilă
 - o 2 x 0,75m acostamente
 - o 2 x 1,00 m șanțuri de scurgere a apelor meteorologice
 - o partea dreapta a drumului - 0,50 m spațiu verde
 - o partea stânga a drumului - 1,50 m trotuar
- ampriza totală fiind de 11,00m, cu lărgire simetrică față de axul existent - asfaltat, astfel se va afecta terenul studiat cu lățimea variabilă încadrată între 2,30m și 2,50m;
- racordarea dintre carosabilul De96 și drumul din incinta studiată se va realiza prin raze de minim 6,00m pe lățimea de minim 5,50m, fără afectarea limitelor de proprietate adiacente terenului studiat;
- racordarea dintre carosabilul De96 și drumul din incinta studiată se va realiza prin raze de minim 6,00m pe lățimea de minim 5,50m, fără afectarea limitelor de proprietate adiacente terenului studiat;

Biroul Individual de Arhitectură **arh.Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str.Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

- amenajarea unui drum interior care să deservească viitoarele parcele racordat la De96, având următoarele elemente (ampriza totală fiind de minim 7,50m):
 - o 5,50m parte carosabilă
 - o partea dreapta a drumului - 1,00 m trotuar
 - o partea stânga a drumului - 0,50 m spațiu verde
- se va realiza o zonă de parcare/înțoarcere în capătul drumului de acces ce va deservi ocazional pentru vizitatori sau pentru înțoarcere. Scurgerea apelor pluviale se va realiza la guri de scurgere ce fac parte din rețeaua de canalizare interioară. În incinta fiecărei parcele cu destinația de locuință se va asigura o platformă destinată parcării cu dimensiunile de minim 3,00 x 5,00 m. Accesul către toate parcelele create se va realiza exclusiv din drumul interior.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Suprafața de teren care generează studiul este de 9.426,00mp.

Această suprafață este amplasată de o parte a străzii Cireșului (De96).

Se propune parcelarea terenului pentru realizarea de locuințe individuale (loturi de teren cu suprafețe de aproximativ 300,00mp)

Prin P.U.Z. și RLU se vor stabili reguli bine definite pentru modul de construire a viitoarelor locuințe și funcțiuni conexe, astfel încât zona să se dezvolte unitar și armonios.

Se propune constituirea unei noi Unități Teritoriale de Referință – U.T.R. 6', cu următorii indicatori urbanistici:

P.O.T.maxim = 35,00%

C.U.T.maxim = 1,05

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E+M/P+2E

Hmax. coamă = 12.50m

Reglementările urbanistice propuse sunt evidențiate în planșa U03 și constau în retrageri minime obligatorii 5,00m față de aliniamentul străzii Cireșului, respectiv artera de circulație interioară, și retrageri de 3,00m de la aliniamentul stradal.

Bilanț teritorial existent – zone/subzone funcționale

Zona funcționale	Suprafața de studiu		Suprafața de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
Zona „Locuințe” – L ₃	1.774,00mp	17,83%	1.774,00mp	18,82%
Zona „Terenuri agricole” - TA	7.652,00mp	76,90%	7.652,00mp	81,18%
Zona „Căi de comunicație” - CCr	524,00mp	5,27%	-	-

Biroul Individual de Arhitectură arh.Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str.Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

TOTAL	9.950,00mp	100,00%	9.426,00mp	100,00%
--------------	-------------------	----------------	-------------------	----------------

Bilanț teritorial propus – zone/subzone funcționale

Zona funcționale	Suprafața de studiu		Suprafața de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
Zona „Locuințe” – L ₃	6.379,00mp	64,11%	6.379,00mp	67,68%
Zonă spații verzi plantate - SPp	248,00mp	2,49%	248,00mp	2,63%
Zona „Căi de comunicație” -	3.323,00mp	33,40%	2.799,00mp	29,69%
TOTAL	9.950,00mp	100,00%	9.426,00mp	100,00%

3.6. SOLUȚIA PROPUȘĂ

Prin prezenta documentație urbanistică se propune extinderea intravilanului stabilit prin P.U.G.-ul comunei Bărcănești cu suprafața de 7.652,00mp și parcelarea întregului teren având suprafața de 9.426,00mp în vederea realizării unor locuințe.

Prin operațiunea de parcelare, terenul este împărțit în 23 de parcele, după cum urmează:

- 21 parcele pentru construirea de locuințe individuale
- 1 parcelă pentru amenajarea circulației rutiere în interior (inclusiv spațiile verzi plantate)
- 1 parcelă pentru cedarea către domeniul public al comunei Bărcănești în vederea amenajării str.Cireșului (De96) conform propunerii P.U.G. aprobate

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate parcelele propuse vor fi racordate la rețele edilitare. Vor fi prevăzute soluții tehnice pentru asigurarea utilităților publice pentru întreg terenul reglementat prin P.U.Z.

Rețelele publice se vor extinde în întreaga zonă studiată astfel încât să deservească toate viitoarele investiții propuse. Rețelele propuse vor fi pozate în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizele deținătorilor de rețele.

Canalizarea se va rezolva în prima etapă prin amenajarea de fose septice vidanjabile pe fiecare lot. Odată cu viabilizarea terenului se va face rețeaua de canalizare care la momentul realizării canalizării la nivelul întregii comune se va racorda la aceasta.

Rețelele de alimentare cu apă potabilă, energie electrică și gaze naturale deasemenea se află în proxima apropiere și se vor extinde pentru asigurarea tuturor

Biroul Individual de Arhitectură **arh.Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str.Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

utilităților tehnico-edilitare, prin întocmirea de documentații specifice agreate de deținătorii rețelelor și punerea în practică a acestora cu firme de profil specializate.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru toate investițiile noi ce se vor realiza în incinta zonei reglementate prin P.U.Z. vor fi respectate normele în vigoare de protecție a mediului. În momentul demarării lucrărilor de construcție sau amenajare a unor construcții se vor încheia contracte de prestări servicii cu firme autorizate în vederea depozitării pământului rezultat din săpături.

Colectarea deșeurilor menajere se va face în pubele ecologice, împărțite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectivă a acestora. Se vor încheia contracte de prestări servicii cu firme specializate.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ / REGIMUL JURIDIC

Suprafața de teren de 9.950mp reglementată prin prezentul P.U.Z. este:

- **proprietate particulară persoană juridică și persoane fizice: 9.426,00mp**
- **proprietate a comunei Bărcănești (domeniu public – strada Cireșilor, De96): 524,00mp**

În vederea amenajării str.Cireșilor (De96) conform profilului aprobat prin P.U.G.-ul comunei Bărcănești se propune cedarea către domeniul public al U.A.T.-ului a suprafeței de teren de 91,00mp.

Pentru drumul din incinta zonei reglementate există două variante:

- transmiterea către autoritatea publică locală și introducerea în domeniul public a comunei;
- atribuirea în cote indivize către viitorii deținători ai loturilor de teren, fiind inclus în domeniul privat al acestora.

În momentul finalizării parcelării și viabilizării întregii suprafețe reglementate, terenurile destinate realizării locuințelor individuale vor intra în posesia cumpărătorilor în conformitate cu legislația în vigoare.

CAP. 4 CONCLUZII

În cadrul studiului s-a analizat situația actuală și posibilitățile de dezvoltare urbanistică a unei suprafețe de teren de 9.950,00mp aflate parțial în extravilan, respectiv în intravilanul comunei Bărcănești.

Extinderea intravilanului existent, actualizarea reglementărilor urbanistice pentru un teren liber, neconstruit, în vederea amenajării unor parcele pentru locuințe reprezintă un demers firesc și binevenit pentru locuitorii zonei și pentru administrația locală.

Biroul Individual de Arhitectură
arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

Valorificarea unui teren neamenajat va contribui la îmbunătățirea calității locuirii cât și a imaginii unei zone de intrare dinspre DN1 și autostrada A3 în comuna Bărcănești.

Costurile de realizare ale noilor investiții vor fi suportate integral din fonduri private.

Orice investiție ce urmează a se realiza în cadrul terenului reglementat prin P.U.Z. se va încadra strict în prevederile acestuia, cu respectarea tuturor fazele de proiectare prevăzute de legislația specifică domeniului în vigoare.

Întocmit,

arh. Constantin DRĂGHICI

