

**PRIMA VARIANTĂ DE PLAN  
PENTRU  
"ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN  
INTRAVILAN (S = 10000 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ  
UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE/UNITĂȚI  
AGRICOLE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst = 14186)"**

**I. Date generale**

- Denumirea – "ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (S = 10000 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE/UNITĂȚI AGRICOLE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst = 14186)
- Proiectantul lucrărilor- S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.  
arh. ADRIANA CONSTANTIN
- Beneficiarul lucrărilor- COMUNA DRĂGĂNEȘTI
- Amplasament:  
Județul Prahova, comuna Drăgănești, nr. cad. 21816, T9, parcela A 53/3, nr. cad. 22740, T9, parcela A 53/1, A 53/2, De 56, DJ 100B.

**Obiectul studiului**

Prezenta documentație are ca obiect introducerea în intravilanul comunei Drăgănești suprafața de teren de S = 10000 mp pentru zonă mixtă unități industriale și depozite/ unități agricole și amenajare drum acces (S st = 14186 mp).

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Drăgănești conform reglementărilor documentației de urbanism faza PUG și RLU - documentații aprobate.

**II. Date specifice proiectului**

**CAPITOLUL 1- SITUAȚIA EXISTENTĂ**

**1.1. Situația juridică**

Suprafața totală a terenului studiat este de 14186 mp din care:

- suprafață proprietatea soților FURNICĂ ION și FURNICĂ MARIANA - ALINA - 10000 mp

Imobilul ( teren) cu suprafața măsurată de 20001 mp, iar din acte 20000 mp este proprietatea soților FURNICĂ ION și FURNICĂ MARIANA - ALINA conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 107 din 25.01.2014 de BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL IONIȚĂ ARISTIȚA ADINA din comuna Valea Călugărească, județul Prahova.

Imobilul are nr. cadastral 21816 și este înscris în cartea funciară a localității Drăgănești cu nr. 21816 conform Încheierii nr. 6098 din 29.01.2014 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 36257 din 23.04.2018 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.

- suprafață drum DJ 100 B - S = 1486 mp - teren ce aparține domeniului public al județului Prahova conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare

- suprafață drum De 56 - S = 1337 mp - teren ce aparține domeniului public al comunei Drăgănești conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare

- proprietăți private:

- nr. cad. 22740, T9, A 53/1 - S = 894 mp

- T9, A 53/2 - S = 469 mp

## **1.2. Încadrarea în zonă**

Zona analizată în prezenta documentație este situată în comuna Drăgănești, în partea de nord - est a satului Băraitaru, comuna Drăgănești, în extravilan, în apropierea drumului județean DJ 100 B.

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

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Drăgănești, conform PUG - ului localității, - documentația P.U.G.+R.L.U., proiect nr. 4569/22/2007, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Drăgănești nr. 122/29.11.2017.

Suprafața totală a terenului studiat este de 14186 mp din care:

- nr. cadastral 21816, T9, A 53/3 - S = 10000mp

- De 56 - S = 1337 mp

- DJ 100 B - S =1486 mp

- T 9, A 53/2 - S = 469 mp

- nr. cad. 22740, T9, A 53/1 - S = 894 mp

- nr. cad. 20351 - S = 51 mp - ce se suprapune peste De 56

- nr. cad. 21657 - S = 7 mp - ce se suprapune peste De 56

- nr. cad. 20632 - S = 80 mp - ce se suprapune peste De 56

- nr. cad. 21592 - S = 83 mp - ce se suprapune peste De 56

Categoria de folosință a terenului este arabil și drum.

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

#### **1.4. Accese**

Accesul în incintă se va face din De 56.

#### **1.5. Echiparea edilitară**

Alimentarea cu apă – nu există rețea de alimentare cu apă.

Canalizarea- nu există rețea de canalizare.

Energie electrică – nu există rețea electrică

#### **1.6. Disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- teritoriul este situat în extravilan
- teritoriu nefructificat urbanistic
- teritoriu nestudiat în mod unitar.

## **CAPITOLUL 2 - PROPUNERI**

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 10000 mp din nr. cadastral 21816 prin formarea unui nou UTR cu următoarele caracteristici

- zonă mixtă: unități industriale și depozitare/ unități agricole;
- P.O.T. maxim = 50 %
- C.U.T. maxim = 1,0
- regim de înălțime maxim: P + 1E
- H maxim cornișă 7 m
- H maxim coamă 11 m

### **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 introducerea terenului în intravilan în suprafață de 10000 mp zonă mixtă unități industriale și depozite/ unități agricole și amenajare drum acces (S st = 14186 mp), pentru amplasare construcții aparținând zonei pentru unități industriale și depozite/ unități agricole, proprietarii terenului vor avea posibilitatea valorificării acestuia. Se vor crea noi locuri de muncă pentru locuitorii din zonele limitrofe.

Analizându-se critic situația existentă, 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 autorizații de construire pentru construirea clădirilor dorite de beneficiar.

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

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

Introducerea terenului în intravilan în suprafață de 10000 mp zonă mixtă unități industriale și depozite/ unități agricole și amenajare drum acces (S st = 14186 mp), nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

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

Prin introducerea terenului în intravilan în suprafață de 10000 mp zonă mixtă unități industriale și depozite/ unități agricole și amenajare drum acces (S st = 14186 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.

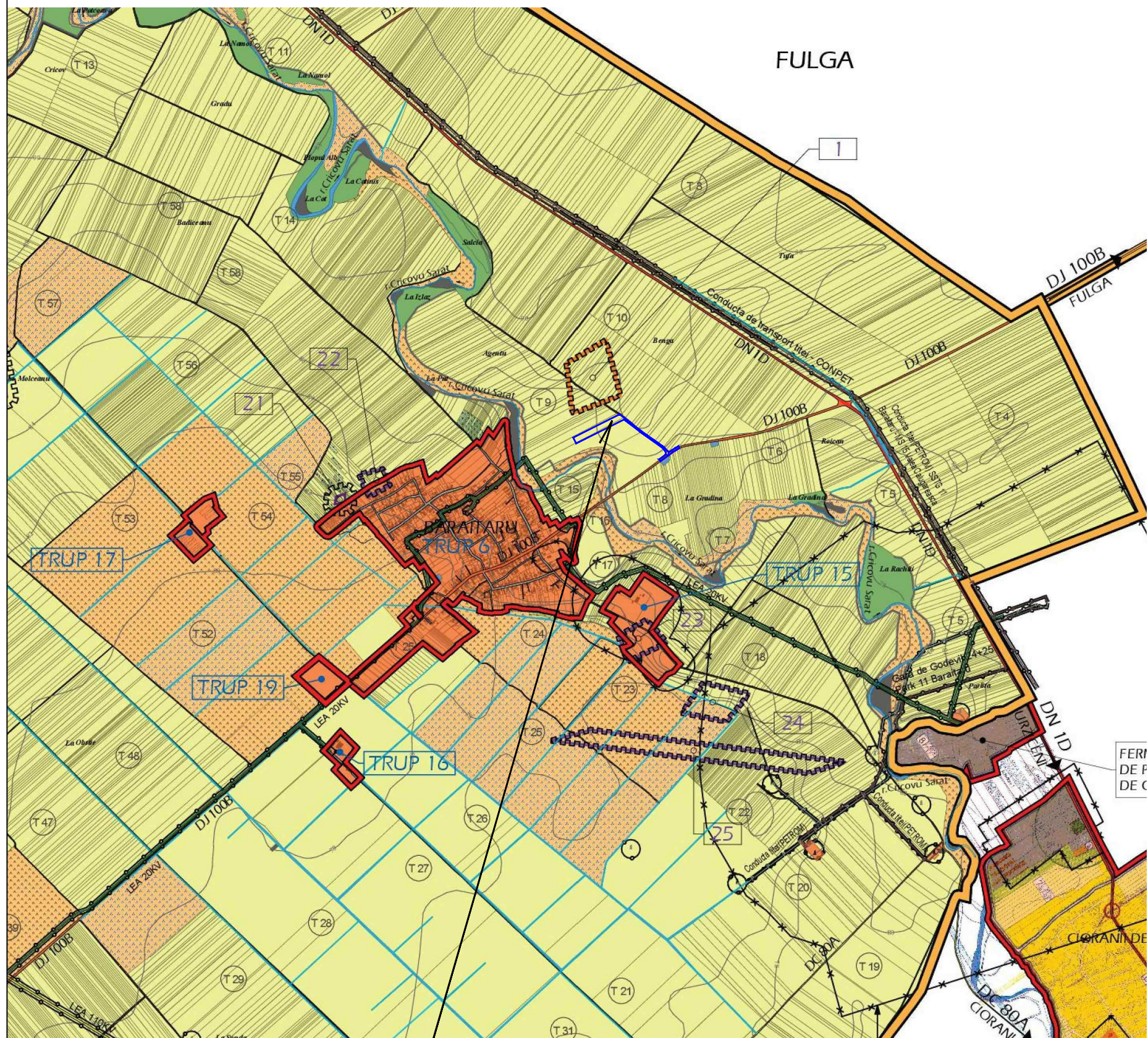
#### **4. Protecția atmosferei**

Introducerea terenului în intravilan în suprafață de 10000 mp zonă mixtă unități industriale și depozite/ unități agricole și amenajare drum acces (S st = 14186 mp), nu va afecta în niciun fel atmosfera.

INTOCMIT,

**Arh. Adriana Constantin**

# PLAN INCADRARE IN TERITORIU - sc. 1:25 000



## LEGENDA

**LIMITE**

- LIMITA TERITORIULUI JUDETEAN
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATI TERRITORIALE DE BAZA
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ

**FOLOSINTA TERENURILOR**

- TERENURI PENTRU CONSTRUCTII SI AMENAJARI
- ARABIL
- PASUNI
- VII
- FANETE
- PADURI
- APE
- TERENURI NEPRODUCTIVE

**CAI DE COMUNICATIE**

- DRUMURI NATIONALE / AUTOSTRAZI
- DRUMURI JUDETENE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI IN INTRAVILAN
- DRUMURI IN EXTRAVILAN
- CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA

**LUCRARI TEHNICO-EDILITARE**

EXISTENT PROPUS

- LEA 110KV
- LEA 20KV
- LEA 20KV

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- LINIE ELECTRICA AERIANA 110KV
- LINIE ELECTRICA AERIANA 20KV
- LINIE ELECTRICA AERIANA 20KV PROPUȘA PENTRU DEVIERE
- ALIMENTARE CU APA
- CONDUCTA DE ADUCTIUNE

**RETELE DE TRANSPORT PRODUȘE PETROLIERE**

- CONDUCTA DE TRANSPORT TITEL
- CONDUCTA DE TRANSPORT TITEL NEFUNCTIONALA

**ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE**

- ZONE DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURȘELE DE APA, STATIILE DE TRATARE, INMAGAZINARI, STATII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DEȘURI, CIMITIRE)
- ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIUNE, REȘELE DE GAZE / TELECOMUNICATII)
- ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE CALE FERATA

**AMPLASAMENT  
STUDIAT**

<b>S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.</b> PLOIESTI, str. Zefirului nr. 21 Reg.Com. J29/783/2016, CUI: 35960015				Beneficiar: <b>COMUNA DRAGANESTI</b>		Pr. nr. 9 / 2018	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:25 000	<b>Introducere teren in intravilan (S = 10000 mp) pentru zona mixta unitati industriale si depozite / unitati agricole si amenajare drum acces (Sst = 14186 mp) - Jud. Prahova, com. Draganesti</b>			
SEF PROIECT	Arh. Adriana Constantin						
PROIECTAT	Arh. Adriana Constantin		DATA: 07.2018	<b>PLAN INCADRARE IN TERITORIU</b>			
DESENAT	Arh. Adriana Constantin			PLANSĂ A1			