

**PRIMA VARIANTĂ DE PLAN
PENTRU
"ÎNTOCMIRE PUZ – REPOZIȚIONARE LIMITĂ
INTRAVILAN (Trup 16) ȘI EXTINDERE INTRAVILAN
(15 000 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI
INDUSTRIALE/DEPOZITE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI
AMENAJARE ACCES (Sst = 96 205 mp)."**

I. Date generale

"ÎNTOCMIRE PUZ – REPOZIȚIONARE LIMITĂ INTRAVILAN (Trup 16) ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (15 000 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AMENAJARE ACCES (Sst = 96 205 mp)."

Proiectantul lucrarilor- S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.
arh. ADRIANA CONSTANTIN

- Beneficiarul lucrarilor – COMUNA BRAZI
- Amplasament:

Județul Prahova, comuna Brazi , sat Negoiești, nr. cad. 28335 (T 3, parc. A11/214), nr. Cad. 28334 (T3, parc. A11/205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213), DJ 140 (str. Neagoe Basarab).

Obiectul studiului

Prezenta documentație are ca obiect rectificarea limitei intravilanului și introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 15 000 mp pentru zonă mixtă unități industriale/ depozite și instituții și servicii și amenajare acces (Sstudiată 96205 mp).

Terenul studiat este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Brazi, conform PUG - ului localității, documentație aprobată.

CAPITOLUL 1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.1. Situația juridică

Suprafața totală a terenului studiat este de 96 205 mp din care:
- nr. cad. 28334 - este proprietatea soților PENA VASILE și PENA GHERGHINA conform actului notarial nr. 3947 din 20.12.2007 emis de NP PUȘCAȘU ION din municipiul Ploiești, județul Prahova și a extrasului de

carte funciară pentru informare nr. 60075 din 06.05.2022 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI. Imobilul are suprafața totală de 77 739 mp, este situat în tarlăua 3, parcelele A 11/205.....A 11/213.

- nr. cad. 28335 - este proprietatea soților IORDACHE MIHAI și IORDACHE ELENA-MIHAELA-LAVINIA conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 299 din 09.02.2018 de către SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LASLO & DOBRE din municipiul Ploiești, str. Democrației nr. 8A, județul Prahova, a Încheierii nr. 11361 din 09.02.2018 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 60074 din 06.05.2022 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI. Imobilul are suprafața totală de 15 000 mp, este situat în tarlăua 3, parcela A 11/214.

- suprafață drum DJ 140 - S = 3466 mp - teren ce aparține domeniului public al județului Prahova

1.2. Încadrarea în zonă

Amplasamentul studiat este situat în partea de vest a comunei Brazi.

1.3. Prevederi din documentațiile de urbanism elaborate în zonă

Terenul studiat în suprafață totală de 96 205 mp este situat parțial în intravilan, Trup 16, UTR 13 și UTR 14 (suprafața aferentă DJ 140) și parțial în extravilan.

Din prevederile de urbanism aprobate, rezultă că, terenul cu nr. cadastral 28334 este situat în UTR 13, în intravilan, teren ce trebuie re poziționat, iar nr. cadastral 28335 este situat în extravilan.

Terenul cu nr. cadastral 28335 este limitrof numărului cadastral 28334 care a fost introdus în intravilan prin PUZ - ul "EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, INSTITUȚII ȘI SERVICII" avizat cu Aviz Unic nr. 1631 din 16.01.2009 și aprobat cu H.C.L. Brazi nr. 20 din 29.06.2009.

În documentația PUG și RLU - documentații elaborate ulterior PUZ - ului amintit, dintr-o regretabilă eroare UTR-ul 13 nu a fost poziționat corect.

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

Conform PUG și RLU ale localității - documentații aprobate, terenul este situat în zonă cu servitute aeronautică (zona II), în zonă de protecție conform normelor SEVESO, în zona de protecție a conductei de apă și LEA

6 kV Petrobrazi, parțial în zonă de protecție a LES 6 kV, LES 20 kV ST Brazi Vest, LEA 110 kV CET Brazi-Florești, LEA 110 kV CET Brazi Tarcabesti, LEA 110 kV CET Brazi Fundeni și parțial în zonă de protecție drum județean 140.

Suprafața totală a terenului studiat este de 96205 mp din care:

- nr. cad. 28334 - S = 77 739 mp
- nr. cad. 28335 - S = 15 000 mp
- DJ 140 - S = 3 466 mp

Suprafața totală studiată este parțial în intravilan și parțial în extravilan, și anume:

- în intravilan - DJ 140 - S = 3 466 mp
 - nr. cadastral 28334 - S= 77 739 mp
- în extravilan - S = 15 000 mp, format din:
 - nr. cadastral 28335 - S= 15000 mp

Suprafața propusă pentru introducere în intravilan este 15000 mp, formată din: nr, cadastral 28335 - S = 15000 mp.

1.4. Accese

Accesul auto și pietonal se va efectua din DJ 140 și drum de exploatare.

1.5. Echiparea edilitară

În zonă există rețele de apă, energie electrică, telefonie și gaze naturale.

1.6. Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

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

CAPITOLUL 2 - PROPUNERI

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se analizeze posibilitatea de re poziționare a limitei intravilanului Trupului 16, UTR 13 și extinderea intravilanului cu suprafața de teren de 15 000 mp, pentru zonă mixtă unități industriale/ depozite și instituții și servicii, amenajare acces, formându-se un nou UTR, respectiv UTR 13 A, cu următoarele caracteristici:

- destinația funcțională: zonă mixtă unități industriale/depozite și instituții și servicii

- P.O.T. = 70 %
- C.U.T. = 1,5
 - pentru depozite
- regim de înălțime : P + 1E
- H cornișă 12,0 m
- H coamă 15,0 m
 - pentru birouri, servicii
- regim de înălțime : P + 4E
- H cornișă 16,0 m
- H coamă 19,0 m

În condițiile solicitate de beneficiar se propune extinderea intravilanului cu suprafața de teren de 15 000 mp compusă din:
 - nr. cadastral 28335 - S= 15000 mp

CATEGORII DE COSTURI

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

OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin rectificarea limitei intravilanului și extinderea intravilanului cu suprafața de teren de 15 000 mp pentru zonă mixtă unități industriale/ depozite și instituții și servicii și amenajare acces (Sstudiată 96205 mp) proprietarii terenurilor vor putea să realizeze investițiile dorite.

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

Rectificarea limitei intravilanului și introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 15 000 mp pentru zonă mixtă unități industriale/ depozite și instituții și servicii și amenajare acces (Sstudiată 96205 mp), nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

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

Prin rectificarea limitei intravilanului și introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 15 000 mp pentru zonă mixtă unități industriale/ depozite și instituții și servicii și amenajare acces (Sstudiată 96205 mp), nu va fi afectată în niciun fel protecția așezărilor umane precum și a altor obiective de interes public.

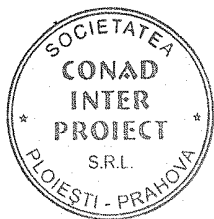
3. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

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

Rectificarea limitei intravilanului și introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 15 000 mp pentru zonă mixtă unități industriale/ depozite și instituții și servicii și amenajare acces (Sstudiată 96205 mp), nu va afecta în niciun fel atmosfera.

INTOCMIT,
Arh. Adriana Constantin



Adriana Constantin

