

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, RO 17755420

Sos. Oltenitei, nr.232, sector 4, București; tel./fax021.636.20.82

Tel: 0731 309 778



FOAIE DE CAPĂT

PROIECT:

P.U.Z.- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=95553 mp) DIN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE – SUBZONA INDUSTRIE POLUANTA

AMPLASAMENT:

COMUNA BRAZI, Localitatea Brazii de Sus, Strada Trandafirilor nr. 65, Tarla 10, Parcela A41/1, JUDEȚUL PRAHOVA

BENEFICIAR:

S.C. OMV PETROM S.A.

PROIECTANT DE URBANISM:

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

DATA:

07.2022



FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX:

Urbanist diplomat SORINA TACHE

PROIECTANȚI:

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA



BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Memoriu Tehnic Explicativ
02. Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE:

01. Plan Incadrare in zona
02. Plan Incadrare in P.U.G. Comuna Brazi
03. Plan Topografic Cadastral
04. Plan Situatia Existenta - Disfunctionalitati
05. Plan Reglementari Urbanistice
06. Plan Mobilare urbanistica
07. Plan Reglementari echipare edilitara
08. Plan Proprietatea asupra terenurilor



MEMORIU TEHNIC

P.U.Z.- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=95553 mp) DIN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE – SUBZONA INDUSTRIE POLUANTA



PLAN URBANISTIC ZONAL

Memoriu TEHNIC

CUPRINS

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Norme de igiena
- 3.10. Incadrare în prevederi Seveso

4. Concluzii, măsuri în continuare

- 4.1. Strategie de dezvoltare urbană
- 4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
- 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
- 4.4. Categoriile de costuri



CAPITOLUL 1

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **P.U.Z.- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=95553 mp)**
DIN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN ZONA
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE – SUBZONA INDUSTRIE POLUANTA

Beneficiar si proprietar: **S.C. OMV PETROM S.A.**

Proiectant urbanism: S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

Faza: **PUZ**

Data: **07. 2022**

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii nr. 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, si a *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000.*

Documentatia PUZ a fost elaborată conform prevederilor Legii nr. 350/2001, si a stat la baza emiterii Avizului de Oportunitate de catre Primaria comunei Brazi.

Pentru documentatia amintita a fost emis Certificatul de urbanism nr. 48 din 24.03.2022 de catre Primaria Comunei Brazi, in care a fost cuprins un teritoriu mai mare , iar pentru PUZ se face specificatia ca se vor studia 95553 mp. Terenul (în suprafață de 95.553 mp conform acte si masuratori) este situat în intravilanul comunei Brazi, localitatea Brazii de sus, judetul Prahova, cu adresa Tarla 10, parcela A41/1 și are destinația de teren arabil. Amplasamentul a fost cuprins in documentatia P.U.G. Comuna Brazi, aprobat cu HCL nr. 29 din 05.05.2011 si actualizata cu proiect nr. 22197 din 01.12.2015, aprobat cu HCL nr. 37.26.08.2016 si se afla situat in zona Iscx – functiuni complexe (**UTR 1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,14**)

FUNCTIUNEA DOMINANTA : INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL CU FUNCTIUNI COMPLEXE.

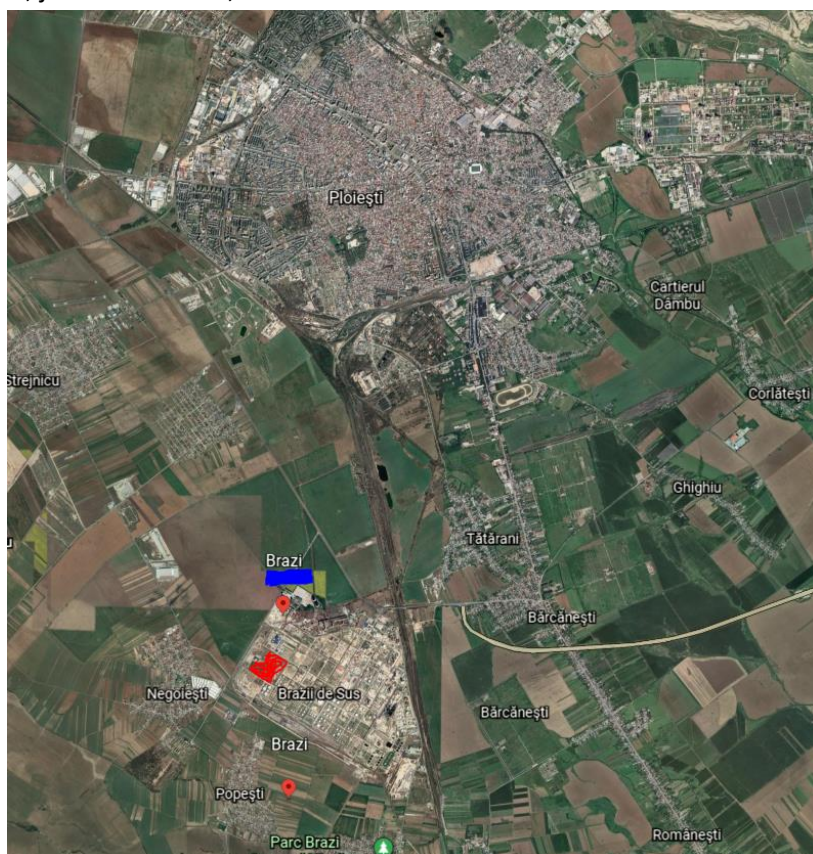
Terenul este situat pe platforma industrială PetroBrazi in U.T.R. nr. 9, are acces din DJ 104P prin drumuri de incinta (numar cadastral 23740, 23764) si posibilitati de racordare la rețelele existente de apa, canalizare, energie electrica, telefonie si gaze naturale proprietatea S.C. OMV PETROM S.A. conform aviz favorabil administrator rețele, utilitati din incinta OMV Petrom SA – Petrobrazi.

Conform PUG si RLU ale Localitatii Brazi (documentatii aprobate), terenul este situat in:
- zona de protectie (250m) pentru platforma Petrobrazi (conform raport de mediu),

- in zona cu servitute aeronautica (zona III), pentru care se va obtine avizul AACR , la toate fazele de proiectare;
- in zona de protectie conform normelor SEVESO - conform Aviz Favorabil nr. 9 din 02.05.2022.
- s-a obtinut aviz favorabil de la administrator cale ferata – OMV Petrom S.A., punct de lucru Petrobrazi nr. 42/ 12.04.2022 prin Departamentul Managementului Proceselor Operationale.

S-a propus modificarea incadrarii urbanistice, respectiv schimbare zona functionala din zona pentru institutii si servicii de interes general in zona pentru unitati industriale si depozitare-subzona industrie poluanta. In acest sens a fost obtinut avizul de oportunitate emis de primaria comunei Brazi. Lucrarile propuse se vor realiza cu respectarea Codului civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009, cu modificarile si completarile ulterioare), normelor sanitare, PSI si de protectia mediului numai dupa aprobarea PUZ-ului si a conditiilor prevazute in RLU aferent PUZ-ului ce va fi aprobat.

Terenul este proprietatea S.C. OMV PETROM S.A. conform Contractului de Vanzare-Cumparare intre SC OMV PETROM SA si numitii Anastasescu Mihai si Anastasescu Emilia, are numar cadastral nou 20531 (provenit din conversia de pe hartie a CF vechi cu nr. 2604 si numar cadastral vechi 10268), inscris in Cartea Funciara cu nr. 20531. Terenul ce face obiectul prezentului PUZ, este amplasat în partea sudica a Municipiului Ploiesti, judetul Prahova, Romania.



Schema amplasare teren studiat in raport cu Municipiul Ploiesti – Sursa suport: Google maps

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

Zona studiată este situată în zona sudică a Municipiului Ploiești, terenul destinat reglementării având suprafața de: $S_{\text{teren}} = 95553 \text{ mp}$ (suprafața măsurată conform ridicare topografică și acte) cu o formă neregulată, orientat pe direcția vest- est. Accesul la teren se face din DJ 140 P, prin intermediul unor drumuri de incintă aferente platformei industriale Petrobrazi, deținute de SC OMV PETROM SA. Din zona accesului de la DJ 140 P se ajunge direct în DN1, centura orașului Ploiești aflându-se la doar 1,5 km depărtare spre nord.



Schema- Relația teren cu DN1

Din DJ 104P se accede la teren prin numerele cadastrale 23740 și 23764, conform actelor puse la dispoziție de Beneficiar, ambele terenuri fiind deținute de către SC OMV PETROM SA.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

La momentul elaborării prezentei documentații, terenul investiției are suprafața de 95553 mp atată din acte cât și din măsurători.

Suprafața pe care se dorește realizarea unui PUZ, sunt proprietatea SC OMV PETROM SA conform Contractului de Vanzare autentificat cu nr. 624 din 17.04.2019 autentificat de catre Societatea Profesionala Notariala Euronot, prin Notar Public Adina Ivanescu, conform actelor puse la dispozitie de catre Beneficiar.

Terenul nu este ocupat de construcții, conform ridicarii topografice si a Extrasului de Carte funciara actualizat la zi, depus la dosar.



Schema: Extras din CF nr 2053 din 04.11.2021

Vecinătăți teren:

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți :

Nord – numerele cadastrale 20831, 23739, 23740, 23738, proprietati private intabulate detinute de catre SC OMV PETROM SA;;

Sud – numerele cadastrale 23745,23747, 23746, proprietati private intabulate detinute de catre SC OMV PETROM SA;

Vest – numerele cadastrale 20831, 23745, proprietati private intabulat detinute de catre SC OMV PETROM SA e;

Est – numerele cadastrale 20726, 23738, proprietati private intabulate detinute de catre SC OMV PETROM SA;

Terenurile ce generează studiul de oportunitate/PUZ-ul se învecinează pe toate laturile cu platforma industrială Petrobrazi.



Categoria de folosință a terenurilor

Folosința actuală a terenurilor este de arabil intravilan, conform Extrasului de Carte Funciara aferent amplasamentului studiat.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentatia Plan Urbanistic Zonal, se propune modificarea reglementarilor aprobate prin PUG-ul COMUNEI BRAZI in 2016.

Se propune modificarea incadrarii urbanistice, respectiv schimbare din zona functionala - institutii si servicii de interes general in zona pentru unitati industriale si depozitare-subzona industrie poluanta.

Pe teren se va permite realizarea functiunilor specific unei platforme industriale, conform regulamentului local aferent UTR-ului nr. 9 din care face parte terenul analizat. În vederea funcționării acestor posibile obiective de investiții se vor realiza interventii pe terenurile proprietate privată cat si pe terenuri proprietate publica ale comunei Brazi daca este cazul, lucrări de dezvoltare a infrastructurii rutiere și de modernizare a infrastructurii edilitare sau relocari ale acestora dintre care enumerăm: realizarea de parcări, amenajarea de spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, bransare la utilități (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), existand posibilitatea racordarii la rețele existente proprietatea SC OMV PETROM SA de pe proprietatile invecinate.

Orice investitie se va putea fi realiza etapizat. În consecință, orice proiect viitor va putea fi conformat, încă de la faza de concept și, mai apoi, în etapa de realizare, astfel încât să permită o abordare flexibila a investiției.

In cadrul incintei se vor remodela trasee si dimensiuni ale drumurilor de incintă daca este cazul și vor fi amenajate parcare si spatii verzi conform prevederilor legale, intreaga dezvoltare va functiona ca un ansamblu in relatie cu vecinaneata platformei existente.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Consiliul Judetean Prahova a emis un punct de vedere pentru eliberarea unui aviz de Oportunitate de catre primaria comunei Brazi, cu conditii pentru realizarea unui P.U.Z. pe amplasament.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 si Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului,



În baza cărora se poate autoriza construcțiile ce vor fi permise conform regulamentului local de urbanism al P.U.Z.-ului, care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. al Comunei Brazi.

În zona studiată, prevederile din PUG-ul comunei Brazi se potrivesc cu ce se dorește a se reglementa, existând compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu.

Lista studiilor și documentațiilor avizate/ aprobate anterior P.U.Z. : - PUG COMUNA BRAZI

Conform Plan Urbanistic General al comunei Brazi, aprobat cu HCL nr.29 din 05.05.2011 și ulterior revizuit și aprobat cu HCL nr. 37 din 26.08.2016, terenul este încadrat în „zona pentru institutii și servicii de interes general. Funcțiunea dominantă a zonei este de institutii și servicii de interes general cu funcțiuni complexe, compuse din: institutii publice de interes general, cu regim mixt de înălțime; institutii publice aferente zonelor de locuit. Funcțiuni complementare admise sunt: activități productive nepoluante, cai de circulație pietonală, spații verzi etc.

Pe amplasament a fost întocmit și aprobat **PUG-ul Comunei Brazi prin care terenul analizat a fost reglementat ca ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL – Iscx – funcțiuni complexe**, cu indicatorii existenți de mai jos:

UTR 9:

POT max (în funcție de funcțiunea propusă, poate varia între) = 20% (construcții de sanătate) - 70% (construcții administrative)

CUT max (în funcție de funcțiunea propusă, poate varia între) = 0,6 (construcții de sanătate) – 2,1 (construcții administrative)

Nr nivele=3

Conform PUG și RLU ale Localității Brazi (documentații aprobate), terenul este situat în zona de protecție (250m) pentru platforma Petrobrazi (conform raport de mediu), în zona cu servitute aeronautică (zona III) și în zona de protecție conform normelor SEVESO.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost luate în considerare alte documente, precum studii și analize efectuate până la acest moment:

- Ridicare topografică-cadastrală;
- Studiu geotehnic;



Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr.195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011);
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Poziția geografică a comunei Brazi într-un teritoriu aflat în zona de convergență a unor drumuri de legătură între Transilvania și Muntenia, dar și prezența unor condiții optime de habitat au favorizat încă din timpuri mai vechi, stabilirea populației în această zonă.

Prezența orașului Ploiești în apropiere și dezvoltarea industriei petrochimice din ultimii 60 de ani a avut mare rol în stabilirea și evoluția numerică a populației comunei Brazi, cât și în dezvoltarea economică, ulterioară.

S.C. OMV PETROM S.A. detine rafinaria Petrobrazi, cea mai importanta unitate industriala de pe teritoriul comunei, amplasata in partea de nord a comunei si ocupa o suprafata de aproximativ 383 ha.



Obiectul său de activitate cuprinde fabricarea și comercializarea, atât pe piața internă cât și la export, a produselor petroliere și petrochimice. Conform site-ului oficial al beneficiarului: „La Petrobrazî, țițeiul este procesat și transformat într-o gamă largă de produse petroliere de calitate de la benzină, motorină, GPL, la carburanți pentru aviație și alte produse pe bază de uleiuri minerale. Producția Petrobrazî poate acoperi necesarul de carburanți pentru 3 milioane de autoturisme/an.

În prezent, Petrobrazî funcționează la cele mai înalte standarde de mediu și performanță și poate procesa întreaga producție de țiței a OMV Petrom din România.

Din punct de vedere istoric:

Istoria rafinăriei Petrobrazî începe în 1934 când a fost înființată rafinăria Creditul Minier cu o capacitate de rafinare de 300.000 tone/an.

Distrusă aproape în întregime în al Doilea Război Mondial, rafinăria a fost reconstruită și reconfigurată de-a lungul anilor, reflectând contextul de piață și strategia acționariatului.

După privatizare, Petrobrazî a beneficiat de investiții de peste 1,6 miliarde de euro pentru proiecte de modernizare între 2005 și 2018.”

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în județul Prahova, în comuna Brazi, la sud de municipiul Ploiești, în imediata vecinătate a Centurii orașului/DN1, în vecinătatea satului Negoiești la vest, Popești la sud, făcând parte din punct de vedere administrativ din localitatea Brazii de sus. Comuna Brazi este situată pe ambele maluri ale Prahovei la o distanță de 8 km de Ploiești având în componență satele : Brazi de Jos, Brazi de Sus, Batești, Negoiești, Popești, Stejaru.



Schema: Incadrare in relatie cu Municipiul Ploiesti

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este poziționat în interiorul platformei Petrobrazii, într-o zonă cu un caracter marcant industrial poluant.

Relief

Judetul Prahova este situat pe pantele sudice ale Carpatilor, in apropiere de curbura acestora, judetul Prahova cuprinde un teritoriu ce se intinde de pe culmile inalte ale muntilor pana in campie, iar teritoriul in care se afla amplasata Rafinaria Petrobrazii este plat cu valori ale cotelor de nivel cuprinse intre 142 si 144,5, fara denivelari semnificative. Terenul analizat este plat si nu prezinta elemente de relief.

Climă

Temperatura medie anuala a aerului variaza pe teritoriul judetului intre mai putin de -2°C in regiunea celor mai mari inaltimi in Bucegi si peste 10°C in regiunea de campie, unde se afla amplasamentul studiat. Intre aceste extreme , temperatura medie anuala are valori intermediare, in functie de altitudinea reliefului. Astfel in muntii cu inaltimi mijlocie ea este de 2-4°C . Trebuie mentionat insa , ca pe vai temperaturile sunt mai ridicate cu 1-2° fata de cele de pe culmi, consemnate mai sus.

Cele mai abundente precipitatii se produc in luna iunie, cand aerul umed de provenienta oceanica patrunde in tara noastra si este insotit si de puternice procese de convecție ale caror consecinte sunt ploile torentiale. In asemenea cazuri, intr-un interval scurt pot cădea ploi abundente, totalizând o cantitate mai

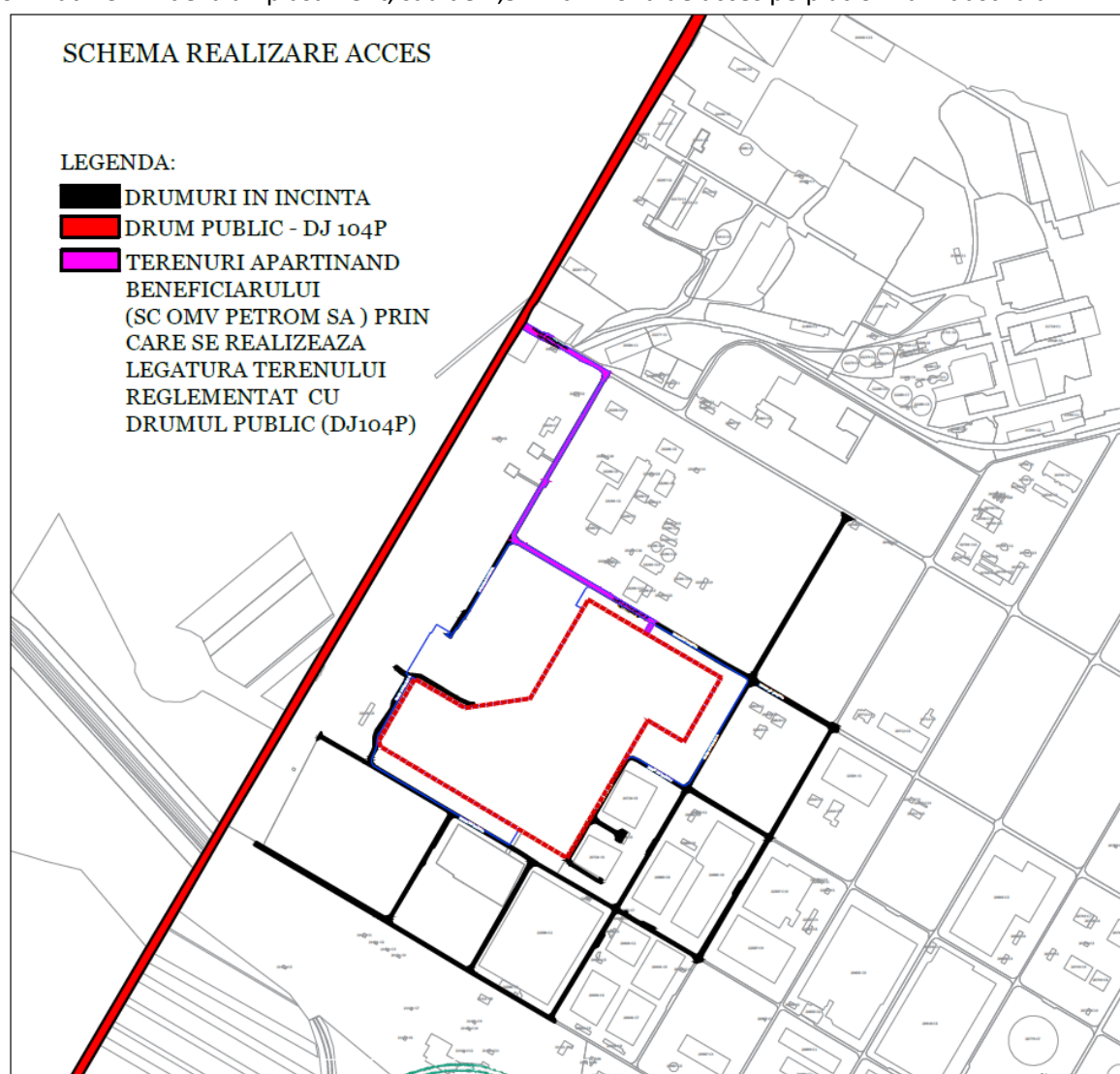
mare decât într-o lună de zile. Clima de câmpie care este localizată în partea sudică a județului și se caracterizează prin temperaturi medii anuale de peste 10°C și prin precipitații de 550-600 mm.

2.4. CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE:

Din DJ 104P se accede la teren prin numerele cadastrale 23740 și 23764, conform actelor puse la dispoziție de Beneficiar, ambele terenuri fiind deținute de către SC OMV PETROM SA.

Terenul analizat are o accesibilitate foarte bună ținând cont și de distanța mică față de DN1, de aproximativ 3 km de la amplasament, sau de 1,5 km din zona de acces pe platforma industrială.



Schema realizare acces

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE



Spre teritoriul periurban și restul județului transportul rutier public din Ploiesti spre localitati limitrofe se realizează prin operatori privați, la ore regulate, fiind facila legatura cu municipiul. Pe viitor se vrea realizarea impreuna cu municipiul Ploiesti a unor curse suplimentare de transport in comun intre municipiu si platforma industrială Petrobrazi (exista deja traseele 12 si 13 ale RATP).

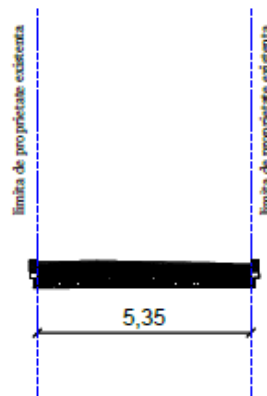
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

Strazile principale:

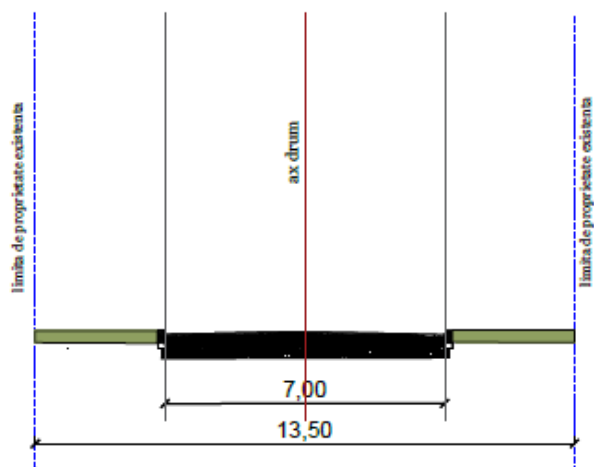
Traficul rutier major se realizează, prin DJ 140P - arteră cu profil redus, cu 2 benzi de circulație.

Traficul rutier local, in incinta Petrobrazi, implica mai multe numere cadastrale, cu profile diferite:

A-A' - Drum in incinta
(profil existent conform
ridicare topografica)
SC 1:200



B-B' - DJ104P
(profil existent)
SC 1:200



Profile existente



2.5. Ocuparea terenurilor

La momentul elaborării documentației pe teren nu se afla construcții.

Folosința actuală a terenului este de arabil, conform Extrasul de carte funciara aferent documentației.

2.6. Echiparea edilitară

Întreaga zonă beneficiază de echipare edilitară corespunzătoare, existând capacități și puteri instalate în interiorul platformei Petrobrazî, care beneficiază și de rezerve pentru orice dezvoltare viitoare în platforma ce se dorește reglementată.

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor (electricitate, gaze) potrivit normativelor în vigoare, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului, iar apa și canalizarea se vor soluționa în sistem propriu cu respectarea prevederilor OMC nr. 119/2014 privind mediul de viață al populației și de protecție a mediului cu prevederea posibilității de racordare la viitoarele rețele ce se vor executa în zonă. Racordarea construcțiilor la utilități (electricitate, gaze naturale) se va face cu acordul detinatorilor acestor rețele.

În zonă detinatorul de utilități este OMV Petrom SA, de la care s-a obținut aviz administrator rețele utilități, conform cerințelor din Certificatul de Urbanism.

Conform avizului favorabil al administratorului de rețele, utilități din incinta OMV PETROM SA Petrobrazî (apa, gaze, canalizare, energie termică, energie electrică, telefonie) utilitățile vor fi asigurate din rețelele existente în zonă.

Conducte pentru alimentarea cu apă potabilă

Se vor realiza bransamente la rețelele de apă pe platforma actuală industrială, ce aparține tot SC OMV PETROM S.A. conform Avizului Favorabil obținut.

Reteaua de canalizare

Se vor realiza legături la sistemul de canalizare din incinta PETROBRAZI.

Retele de gaze naturale

Se vor realiza legături cu instalațiile de gaze în incinta PETROBRAZI. Se vor respecta distanțele minime de siguranță în proiectarea viitoarelor obiective.

Instalații electrice

Se vor realiza conexiuni la posturile și stația existentă. Se vor respecta distanțele minime de siguranță în proiectarea viitoarelor obiective.



Termoficare

Se vor respecta prevederile avizelor.

Telefonizare

Se vor respecta prevederile avizelor.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului considera necesar. **Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.**

În cadrul PUG-ului comunei s-a recomandat: - instituirea zonei de protecție sanitară la platforma PETROBRAZI. Din analiza hărților de zgomot se poate concluziona, de asemenea, că activitatea industrială afectează fonic vecinătățile mai ales ziua și pe suprafețe mici, în imediata vecinătate a acestora. Facilele platformei Petrobrazi nu produc un impact fonic deosebit.

Conform Notificării Direcției de Sănătate Publică Prahova nr. 201 din 15.04.2022 s-a avizat favorabil PUZ-ul cu solicitarea întocmirii unui studiu privind evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației asupra obiectivului propus. Se va întocmi Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației la faza DTAC, când se va cunoaște cu exactitate tipul de investiție ce se va realiza cu respectarea prevederilor urbanistice reglementate prin prezentul PUZ.

2.8. Opțiuni ale populației

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Procesul de consultare a publicului s-a realizat conform normelor legale.



CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară a documentatiei au fost preluate concluzii din studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic, etc.) aferente prezentei documentatii.

Studiu geotehnic

Conform studiului geotehnic realizat, pe baza datelor geotehnice, a elementelor geologice, hidrogeologice, seismice si a celor referitoare la antecedentele amplasamentului, obtinute in urma cercetarii (recunoastere geotehnica, prospectare si rezultatele incercarilor de laborator_ incdrare seismica este:

Risc geotehnic – moderat

Categoria geotehnica – 2

Studiul a fost intocmit respectand indicatiile NORMATIVULUI NP 074/2014.

Conform TS/1995- Indicator de norme de deviz comasate pentru lucrari de tarasamente, categoria de teren dupa comportare la sapat, rocii intalnite sunt: manual foarte tare, mecanizat III.

3.2. Prevederi ale PUG-ului

Pe amplasament a fost intocmit si aprobat PUG-ul Comunei Brazi prin care terenul analizat a fost reglementat ca ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL – Iscx – functiuni complexe, cu indicatorii existenti de mai jos:

UTR 9:

POT max (in functie de functiunea propusa, poate varia intre) = 20% (constructii de sanatate) - 70%(constructii administrative)

CUT max (in functie de functiunea propusa, poate varia intre) = 0,6 (constructii de sanatate) – 2,1 (constructii administrative)

Nr nivele=3

Conform PUG si RLU ale Localitatii Brazi (documentatii aprobate), terenul este situat in zona de protectie (250m) pentru platforma Petrobrazi (conform raport de mediu), in zona cu servitute aeronautica (zona III) si in zona de protectie conform normelor SEVESO.

Prin noua documentatie se extinde reglementarea de pe intreaga platforma industrială PETROBRAZI si pe amplasamentul studiat, acesta fiind inconjurat cu activitate industrială in vederea CONSTRUIRII UNEI INSTALATII.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor stabili și configura odată cu realizarea oricăror investiții în teren, a 20% spații verzi. Nu se vor aduce prejudicii spațiilor verzi existente în zona de studiu.

3.4. Modernizarea circulației

Se vor menține în noua documentație reglementările privitoare la circulații și accese aprobate prin PUG.

În vederea asigurării accesului din zona studiata spre oraș și a fluidizării traficului pe relația de ieșire spre nord, se va menține accesul existent.

Avizul favorabil nr. 42/12.04.2022 emis de OMV Petrom SA, punct de lucru Petrobrazii, prin Departamentul Managementul Proceselor Operationale, în calitate de administrator al rețelei de cale ferată din incinta rafinării, va comunica avizul favorabil privind lucrarea menționată, cu respectarea legislației feroviare în vigoare.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Modificarea reglementărilor aprobate în PUG presupune modificarea indicatorilor urbanistici existenți și preluarea celor de la platforma industrială din care face parte și amplasamentul analizat.

UTR 1- de tip IP (INDUSTRIE POLUANTA)

POT max=70%

CUT max=1.4

Rh max = P+2, cu etajul dimensiunat conform cu funcțiunea. (15,0 m conform Aviz AACR nr. 14234 din 02.06.2022, cu excepția instalațiilor și a echipamentelor specifice).

Bilanț Situația Propusă

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.Z. (95.553,00mp)		UTR 1 de tip Ip=95.553,00mp	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Construcții (existente și propuse)	-	-	66.887,10 mp	70%

Teren amenajat/ platforme/circulații	-	-	9.555,30 mp	10%
Teren neamenajat	95.553,00 mp	100%		
Spațiu verde amenajat in incinta	-	-	19.110,60 mp	20%
Suprafata desfașurată	-	-	133.774,20 mp	
P.O.T. maxim	20% - conf. PUG Brazi	constructii sanatare	70%	
	50% - conf. PUG Brazi	constructii sportive		
	25% - conf. PUG Brazi	constructii invatamant		
	60% - conf. PUG Brazi	constructii de cultura		
	70% - conf. PUG Brazi	constructii administrative		
C.U.T. maxim	0,6 - conf. PUG Brazi	constructii sanatare	1.4	
	1,5 - conf. PUG Brazi	constructii sportive		
	0,75- - conf. PUG Brazi	constructii invatamant		
	1,8 - conf. PUG Brazi	constructii de cultura		
	2,1 - conf. PUG Brazi	constructii administrative		
Regim de înălțime maxim	se va pastra raportul dintre POT si CUT, adica regimul maxim de inaltime P+2 (POT=35%, CUT=1,05, Nr. nivele=3)		P+2E (15,0 m , cu exceptia instalatiilor si a echipamentelor specifice).	
Total	95.553,00 mp	100%	95.553,00 mp	100%

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

În prezent prin constructia de instalatii moderne si dezvoltarea tehnologiilor existente societatea PETROBRAZI intentioneaza sa realizeze o integrare mai accentuata a productiei, o mai buna prelucrare si



valorificare a titeiului, modernizarea tehnologiilor si largirea gamei sortimentale, dezvoltarea relatiilor comerciale cu parteneri din tara si strainatate.

Pentru eventualele dezvoltari, nu sunt necesare surse noi de utilitati – apa, energie electrica, termica, gaze, întrucât actualele surse de energie primara din exterior, au capacitati disponibile pentru asigurarea energiilor necesare.

Din punct de vedere al autoritatilor se propun contracte incheiate cu Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatilor sau lucrari noi de retele, contracte cu prevederi in beneficiul ambelor parti.

3.7. Protecția mediului

Se vor lua in considerare toate masurile de protectie a mediului, pe baza specificatiilor din punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Prahova, cu respectarea Deciziei nr 47 /5459/02.05.2022. Se va conditiona elibibrarea oricarei autorizatii de construire de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei reglementate de minim 20%, respectandu-se prevederile Anexei nr. 6 din R.G.U.

Planul „Elaborare – PUZ- Schimbare destinatie teren (S=95553 mp) din zona pentru institutii si servicii de interes general in zona unitati industriale si depozite- subzona industrie poluanta, cu amplasamentul in comuna Brazii, sat Brazii de Sus, strada Trandafirilor nr. 65, judetul Prahova, nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

Pentru orice dezvoltare ulterioara pe amplasamentul prezentului PUZ, se va tine cont de Planul pentru calitatea aerului, elaborat de catre Primaria Municipiului Ploiesti si Primaria Comunei Brazii.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

3.9. Norme de igiena și sănătate publică

Conform „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”: CAPITOLUL VI - Norme de igienă pentru unitățile de folosință publică:

„ ART. 46 - Prezentele norme de igienă se aplică categoriilor de instituții publice centrale și locale, instituții sau unități economice, de alimentație publică, de turism, comerciale, culturale, sociale, de educație, sportive, colectivităților temporare de muncă sau de recreere, precum și unităților în care se efectuează prestări de servicii pentru populație, denumite în continuare unități.

ART. 47- Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

ART. 48 - Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului."

Investitia se va racorda la rețele edilitare existente pe platforma Petrobazi, tinand cont ca OMV PETROM este administratorul rețelilor de utilitati conform avizului favorabil obtinut.

Se vor respecta toate normele de igienă și sănătate publică conform O.M.S. 119/2014 în raport cu constructiile de locuinte din vecinatate, respectiv :

- se va asigura însorirea locuintelor pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarnă,, acest fapt este implicit, aceste constructii aflandu-se la distante foarte mari fata de amplasament, conform schemei de mai jos:



Se constata urmatoarele distante minime ale amplasamentului fata de zonele de locuit din satele vecine:

Amplasament in raport cu:	Distanta minima de la amplasament pana la zonele de locuinte/ exprimata in metri
---------------------------	--



Sat Negoiesti	~655 m
Sat Popesti	~733 m
Sat Brazii de Sus	~2306 m
Sat Brazii de jos	~3501 m

- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor vecine – nu e cazul.

- se vor respecta prevederile Art 13 – „(1) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. (2) Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească valorile-limită și concentrațiile maxime admisibile în aerul ambiental din teritoriile protejate, astfel cum sunt ele prevăzute în legislația națională din domeniul calității aerului.”

Se vor lua în considerare prevederile menționate și se va respecta legislația în domeniu cu soluțiile propuse de dezvoltare.

Conform Notificării Direcției de Sănătate Publică Prahova nr. 201 din 15.04.2022 s-a avizat favorabil PUZ-ul cu solicitarea întocmirii unui studiu privind evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației asupra obiectivului propus. Se va întocmi Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației la faza DTAC, când se va cunoaște cu exactitate tipul de investiție ce se va realiza cu respectarea prevederilor urbanistice reglementate prin prezentul PUZ.

3.10 Incadrare în prevederi SEVESO

Amplasamentul studiat se află în zona de influență de tip SEVESO a incintei industriale - Rafinăria PETROBRAZI – OMV PETROM conform planului de Incadrare în zona, atasat la documentație.

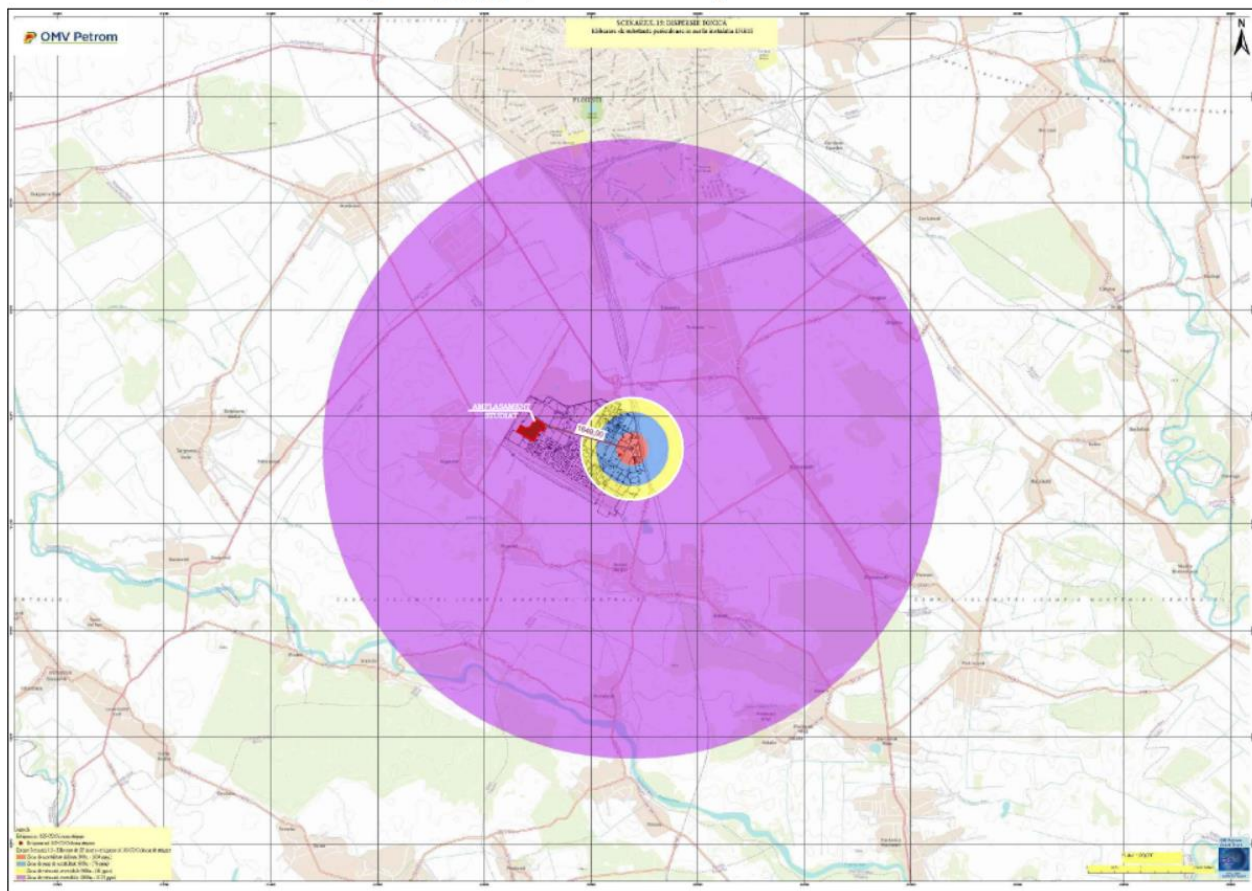
Determinarea și reprezentarea grafică a zonelor de impact din jurul amplasamentului studiat în care se pot manifesta consecințele unui accident major a fost stabilită prin suprapunerea în format dwg, în coordonate Stereo 70 a amplasamentului studiat/planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact în toate Scenariile accidentale posibile.

Pentru amplasarea obiectivelor solicitate și având în vedere caracteristicile constructive (regim de înălțime, mărime, locație) și capacitatea acestora se va solicita avizul Comisiei Interinstituționale constituite la nivelul primăriei comunei Brazi, funcție de care se vor stabili condițiile finale de constructibilitate în zona studiată.

Din analiza a rezultat că amplasamentul studiat se afla în incidenta a 3 Scenarii:

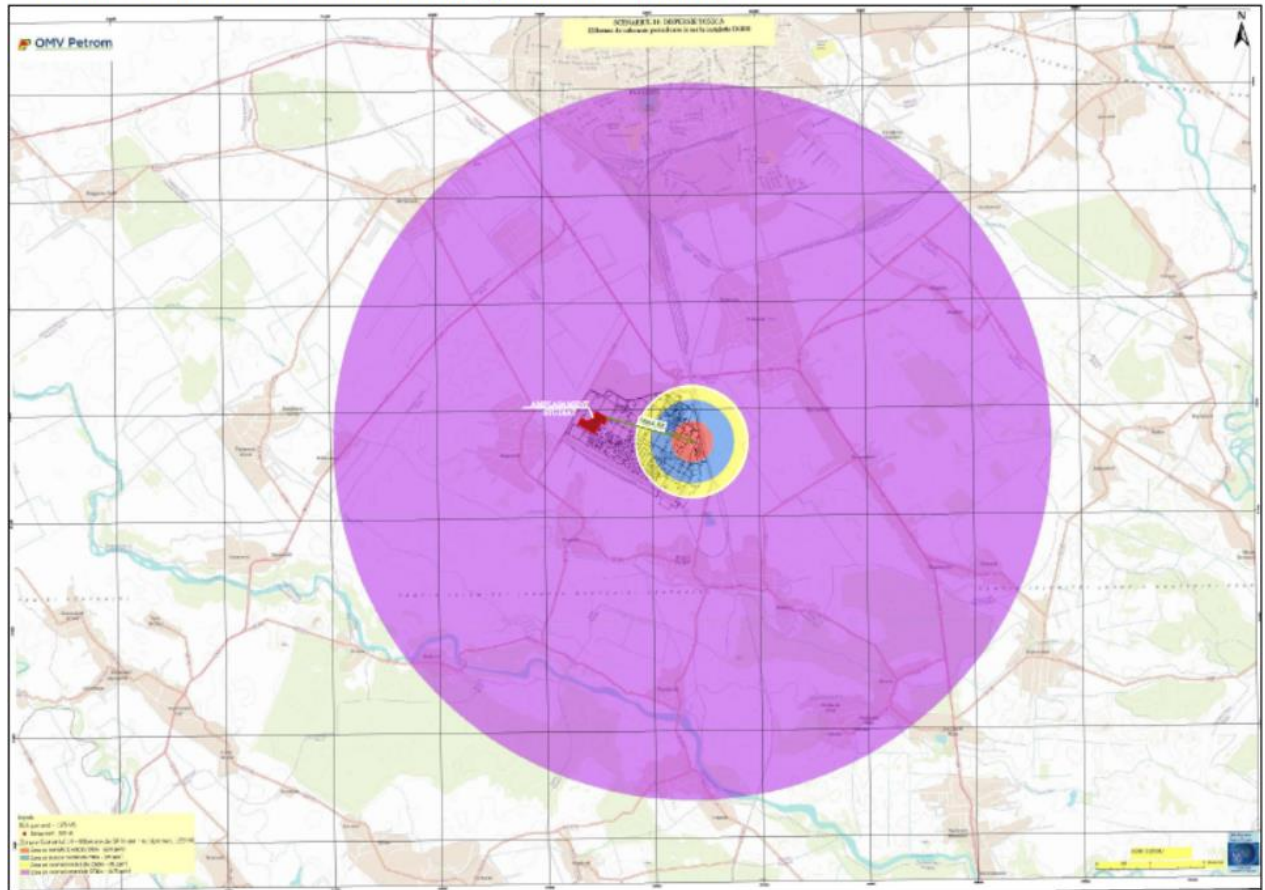
1.Scenariul 15- DISPERSIE TOXICA- Eliberare de substanțe periculoase în aer la instalația DGRS Zona de vătămări reversibile de 5800 m. În acest scenariu terenul se afla la 1649 m de echipament, în zona de vătămări reversibile.

**SCENARIUL 15: DISPERSIE TOXICA -ELIBERARE DE SUBSTANTE PERICULOASE IN AER LA INSTALATIA DGRS
ZONA DE VATAMARI REVERSIBILE 5800m (0,75 ppm) - ECHIPAMENT 185 - C2 COLOANA STRIPARE**



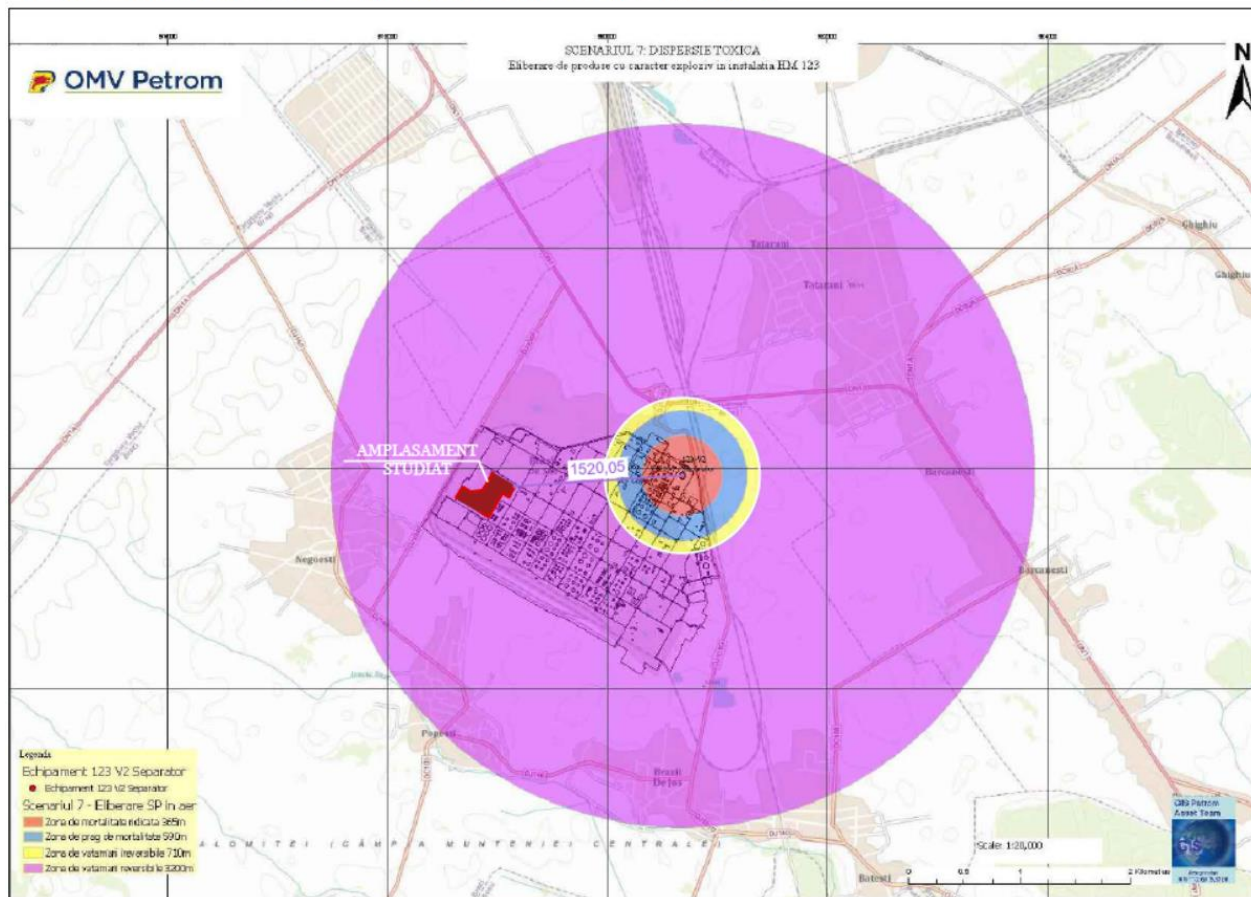
2.Scenariul 14- DISPERSIE TOXICA- Eliberare de substante periculoase in aer la instalatia DGRS
Zona de vatamari reversibile de 6700 m. In acest scenariu terenul se afla la 1664,85 m de echipament, in
zona de vatamari reversibile.

**SCENARIUL 14: DISPERSIE TOXICA -ELIBERARE DE SUBSTANTE PERICULOASE IN AER LA INSTALATIA DGRS
ZONA DE VATAMARI REVERSIBILE 6700m (0,75 ppm) - ECHIPAMENT 185 - V6**



3.Scenariul 7- DISPERSIE TOXICA- Eliberare de produse cu caracter exploziv in instalatia HM 123- Zona de vatamari reversibile 3200,0 m. In acest scenariu terenul se afla la 1520,05 m de echipament, in zona de vatamari reversibile.

**SCENARIUL 7: DISPERSIE TOXICA -ELIBERARE DE PRODUSE CU CARACTER EXPLOZIV IN INSTALATIA HM 123
ZONA DE VATAMARI REVERSIBILE 3200m - ECHIPAMENT 123 V2 SEPARATOR**



Suprapunerea tuturor Scenariilor se regaseste in plansa atasata prezentei documentatii- Scenarii SEVESO.

Scenariile si distantele adecvate fata de sursele potentiale de risc au fost stabilite conform Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

Conform Articolului 10 din Metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.07.2017:

Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

La **Scenariul 14 și 15** frecvența de intamplare a **Scenariilor** este **6E-05**, conform tabelului de mai jos, extras din **Situație Scenarii PETROBRAZI în afara amplasamentului în conformitate cu RAPORTUL RISCURI ÎN AFARA AMPLASAMENTULUI** din 26.08.2019 întocmit de DNV GL LIMITED:

	DISPERSIE TOXICA				LC50	AEGL3	AEGL2	AEGL1		
14.	Eliberare de substanțe periculoase în aer la instalația DGRS	H2S	190	Eliberare de SP în aer	634 ppm	76 ppm	41 ppm	0,75		
					390	780	1060	6700	6E-05	185-V6
15.		Etan+H2S	150	Eliberare de SP în aer	300	680	960	5800	6E-05	185-C2 Coloana stripare

La **Scenariul 7** frecvența de intamplare a **Scenariului** este **5E-06**, conform tabelului de mai jos, extras din **Situație Scenarii PETROBRAZI în afara amplasamentului în conformitate cu RAPORTUL RISCURI ÎN AFARA AMPLASAMENTULUI** din 26.08.2019 întocmit de DNV GL LIMITED:

7.	DISPERSIE TOXICA Eliberare de produse cu caracter exploziv vehiculate în instalația HM 123	Gaze (Etan) cu continut 5% H2S	150	Eliberare SP în aer	365	590	710	3200	5E-06	123-V2 Separator
----	---	--------------------------------	-----	---------------------	-----	-----	-----	------	-------	------------------

Conform ANEXA Nr. 3 la metodologie se prezintă cele două matrici de compatibilitate teritorială, cu și fără alternative construite, după cum urmează:

**Matricele de compatibilitate teritorială****Tabelul 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită**

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
10-3-10-4	A	A	A	A
10-4-10-5	AB	A	A	A
10-5-10-6	ABC	AB	A	A
< 10-6	ABCD	ABC	AB	AB

Tabelul 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
10-3-10-4	AB	A	A	A
<u>10-4-10-5</u>	<u>ABC</u>	AB	A	A
10-5-10-6	ABCD	ABC	AB	A
< 10-6	ABCD	ABCD	ABC	AB

Conform tabelului 2 din Anexa 3 la Metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate fata de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr.59/2016 din 11- 04- 2016 privind controlul asupra pericolelor accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism (din 19-07-2017), amplasamentul se încadrează în zona IV cu frecvența de 10-5 , fiind premise construcții de tipul A, B, C.



CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Prezentului PUZ propune ca strategie de dezvoltare urbană, o dezvoltare integrată a industriei, respectiv extinderea funcțiunii industriale de pe platforma Petrobrazî și pe terenul analizat.

Prin PUZ-ul ce se dorește și modificările aduse de actualul PUZ se are în vedere:

1. Reglementarea modalității de construire, în vederea obținerii unei volumetrii și a unei imagini urbane care să susțină dezvoltarea zonei, să se integreze cu reglementările existente de jur împrejur.
2. Dezvoltarea infrastructurii stradale, reglementarea optimă a accesurilor auto și pietonale către toate proprietățile din zonă.
3. Propunerea tuturor măsurilor de dezvoltare a infrastructurii edilitare, necesare conversiei funcționale a zonei.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Au fost propuse doar reglementări exact cum sunt propuse în PUG Comuna Brazi, fără a se aduce modificări privind POT și CUT maxim. Se păstrează toate reglementările tocmai pentru a crea o continuitate urbanistică, fără rupere în țesutul industrial.

Se vor lua următoarele măsuri:

- Realizarea unei dezvoltări urbane coerente, cu extinderea zonei industriale existente
- Zonificarea funcțională a terenului;
- Se vor face Lucrări de amenajare a terenului;
- Se vor lua Măsuri de protecție a mediului;
- Se vor stabili Reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

Elemente de concept

Pe teren se vor putea realiza doar funcțiuni cuprinse în activități industriale poluante, care să se integreze în funcțiunile deja admise ale UTR 9, reglementat prin PUG pentru zona limitrofa.

Indicatorii de urbanism propuși nu se modifică față de vechea reglementare din PUG –ul aprobat. Sunt admise unități poluante care pot coexista cu cele deja existente, doar în UTR 9, în incinta Rafinăriei Petrobrazî și a Parcului Industrial Brazi.

Concluzionând, pe terenul delimitat în planurile anexate, se propune modificarea reglementărilor aprobate cu H.C.L. nr. 37 din 2016 prin extinderea funcțiunii industriale poluante de pe zonele limitrofe și pe terenul analizat.



UTR 1- de tip IP (INDUSTRIE POLUANTA)

POT max=70%

CUT max=1.4

Rh max = P+2, cu etajul dimensiunat conform cu functiunea (15,0 m conform Aviz AACR nr. 14234 din 02.06.2022 , cu exceptia instalatiilor si a echipamentelor specifice).

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

Astfel, din punct de vedere economic, înlocuirea zonei de servicii existente cu una industrială în baza reglementărilor unui PUZ, care să respecte reglementările de pe platforma Petrobrazi va produce, între altele, următoarele efecte:

- suplimentarea veniturilor bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activități economice (TVA, impozite pe salarii);
- extinderea de funcțiuni existente vor revitaliza zona;
- vor fi create locuri de muncă pentru personal;

4.4. Categoriile de costuri

Investitorul va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea oricărei investiții, cheltuieli ce țin de imobil și de realizarea acceselor și fluentei traficului în zona, asigurarea utilitatilor.

Toate cheltuielile investitorului vor conduce către obiectivele de mai jos:

1. Dezvoltare echilibrată: Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației/Autorizațiilor de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;

2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente prin implementarea investițiilor și toate costurile ce decurg din acestea – realizare construcții;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- amenajarea de platforme pentru parcaje;
- amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accese și dacă autoritățile o impun;
- realizarea măsurilor de publicitate (totem, panouri, indicatoare, etc dacă este cazul);
- împrejurimi dacă este cazul;
- realizarea de accese, rampe;
- etc.

5. Măsuri de protecție a mediului;

Alte cheltuieli suportate de beneficiar, care aduc beneficii zonei, tin de infrastructura edilitară și rutiera/pietonala.



Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei;

Întocmit,

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Master Urb. Catalin ONCESCU

Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA

Verificat,

Urbanist diplomat Sorina TACHE