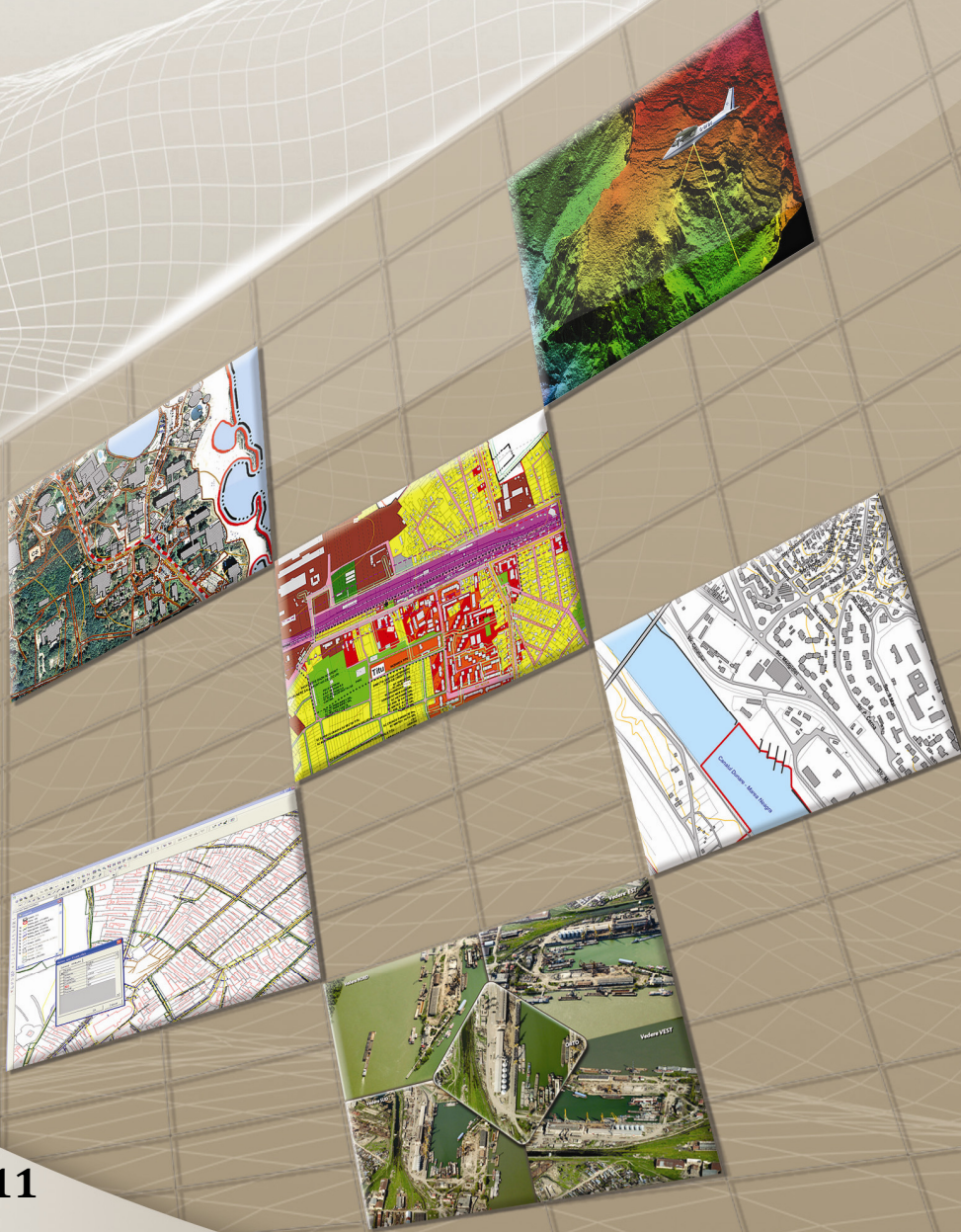


MEMORIUL GENERAL

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA BRAZI, JUDEȚUL PRAHOVA



FEBRUARIE 2011

www.blomasa.com office@blominfo.ro

Sediu Central Târgoviște: Str. I.H.Rădulescu, Nr 3-5, Mun Târgoviște, Jud Dâmbovița, România, 130010 Tel: +40 245 606 150, Fax: +40 245 210 852

București: Str Jiului, Nr. 2A, Sector 1, România, 011036, Tel.: +40 21 313 1765, Fax: +40 21 313 1773

Constanța: B-dul. Tomis, Nr. 143 A, et. 3, Mun. Constanța, Jud. Constanța, România, 900591, Tel: +40 241 481 410

CUPRINS

1. INTRODUCERE

Date generale
Obiectul lucrării
Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII DURABILE

- 2.1. Evoluție
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Relații în teritoriu
- 2.4. Potențial economic
- 2.5. Populația elemente demografice și sociale
- 2.6. Circulația și transportul în comun
- 2.7. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial
- 2.8. Zone cu riscuri naturale
- 2.9. Echiparea edilitară
 - 2.9.1. Alimentare cu apă
 - 2.9.2. Canalizare
 - 2.9.3. Alimentare cu energie electrică
 - 2.9.4. Telefonie
 - 2.9.5. Alimentare cu căldură
 - 2.9.6. Alimentare cu gaze naturale
 - 2.9.7. Gospodărie comunală
- 2.10. Probleme de mediu
- 2.11. Disfuncționalități
- 2.12. Necesități și oportunități ale populației

3. PROPRUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

- 3.1. Studii de fundamentare
- 3.2. Evoluția posibilă, priorități
- 3.3. Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 3.4. Dezvoltarea activităților
- 3.5. Evoluția populației
- 3.6. Organizarea circulației și a transportului în comun
- 3.7. Intravilan propus. Zonificarea funcțională. Bilanț teritorial.
- 3.8. Măsuri în zonele cu riscuri naturale
- 3.9. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.9.1. Gospodăria apelor
 - 3.9.2. Alimentarea cu apă

- 3.9.3. Canalizarea
- 3.9.4. Alimentarea cu energie electrică
- 3.9.5. Telefonie
- 3.9.6. Alimentare cu căldură
- 3.9.7. Alimentare cu gaze naturale
- 3.9.8. Gospodărie comunală

- 3.10. Protecția mediului
- 3.11. Reglementări urbanistice
- 3.12. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE (se vor furniza de catre primaria Brazi)

Anexa 1 – Populația activă pe sexe și ramuri ale economiei naționale, pe localități.

Anexa 2 – Populația activă pe sexe, ramuri ale economiei naționale și după sectorul economic al locurilor de muncă, pe localități.

Anexa 3 – Populația inactivă după situația economică pe sexe și localități.

Anexa 4 – Populația pe grupe de vârstă și sexe pe localități.

Anexa 5 – Gospodăriile ale populației după numărul de persoane active și a copiilor întreținuți.

Anexa 6 – Clădiri de locuit, clădiri cu altă destinație și clădiri cu unități de locuit în comun, în care se află locuințe, pe localități.

Anexa 7 – Locuințe după modul de ocupare , pe localități.

Anexa 8 – Evoluția populației pe sate (de la recensământ 2002 până la data aprobării PUG)

Anexa 9 – Tema de proiectare PUG întocmită de Primaria Brazi și însoțită de proiectant.

Anexa 10 – Lista agenților economici.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date generale

Denumirea lucrării:	Actualizare Plan Urbanistic General comuna Brazi
Nr.Proiect:	004/2006
Beneficiar:	Consiliul Local Comuna Brazi
Proiectant General:	S.C BLOM ROMANIA SRL
Data elaborării:	2007 - 2009

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic General reprezintă instrumentul principal al activității de urbanism la nivel local.

P.U.G. asigură corelarea dezvoltării localității cu planul de amenajare a teritoriului administrativ al acestuia, delimitat conform legii și conține direcțiile, prioritățile și reglementările de dezvoltare ale localității pe întreg teritoriul său.

Documentația cuprinde prevederi pentru următoarele categorii de probleme principale :

- relaționarea calității cu teritoriul său administrativ;
- evidențierea potențialului natural economic și uman, precum și posibilitățile de dezvoltare a localității legate de acest potențial;
- stabilirea și delimitarea intravilanului propus al localității;
- stabilirea și delimitarea zonelor funcționale;
- stabilirea și delimitarea zonelor construibile;
- stabilirea și delimitarea zonelor de interdicție permanentă și temporară de construire;
- stabilirea zonelor expuse la riscuri naturale;
- evidențierea de terenuri și modul preconizat de circulația terenurilor din zona P.U.G.;
- stabilirea modalităților de utilizare și construire a terenurilor cuprinzând: regimul de construire, dispunerea față de aliniament și limitele laterale și posterioare a parcelei, înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, conformarea construcțiilor-exprimate prin valorile maxime ale POT și CUT;
- organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare;
- stabilirea, delimitarea zonelor protejate;
- delimitarea suprafețelor în care se preconizează realizarea obiectivelor de utilitate publică;

Aceste prevederi se detaliază și se întăresc prin Regulamentul aferent P.U.G. sub forma de prescripții, în scopul aplicării acestuia.

Documentația de urbanism, aprobată conform legii, reprezintă instrumentul tehnic al Consiliului Local pentru realizarea dezvoltării urbanistice a localității.

P.U.G. și Regulamentul local de urbanism aprobate conform legii devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de amenajarea și dezvoltarea urbanistică a localităților respective.

P.U.G. și Regulamentul local de urbanism pot fi utilizate la :

- eliberarea certificatelor de urbanism, și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zone ce nu necesită studii de aprofundare;
 - respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.G. aprobat;
 - fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
 - declanșarea unor PUZ-uri sau PUD-uri necesare detalierii unor zone, respectiv unor amplasamente;
 - declanșarea procedurii de declararea utilității publice pentru realizarea unor obiective ce implică exproprieri;
 - alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale;
- Se recomandă efectuarea anuală a analizei modului de aplicare a prevederilor urbanistice aprobate.

1.3. Surse de documentare

- Planul de amenajare a teritoriului județean Prahova nr.264
- „URBANPROIECT” 1995
- Documentațiile de urbanism anterioare elaborate de „CONSPROIECT”
- Plan Urbanistic General Comuna Brazi – pr.nr.651/414 – PETROSTAR
- Plan Urbanistic General Comuna Brazi – pr.nr.4/ 14405 – CONSPROIECT
- Studiu de impact asupra mediului la Planul Urbanistic General al comunei Brazi – Județul Prahova întocmit de PETROSTAR S.A.
- Studiu de evaluare a impactului asupra mediului întocmit de S.C. Santedil
- Studiu evoluției istorice și urbanistice a comunei Brazi întocmit de S.C. Restitutio S.R.L.
- Studiu privind situația economică și socială a comunei Brazi întocmit de Universitatea Petrol –Gaze - Ploiești
- Proiecte de investiții elaborate în domenii ce privesc dezvoltarea localității
- Date statistice – Direcția de Statistică Prahova
- Date culese pe teren
- Bilanțuri teritoriale O.C.O.T. Prahova
- Suport Topografic actualizat întocmit de BLOM ROMANIA scara 1/25000, 1/5000
- Studii geotehnice, hidrologice, pedologice și alte elemente ale cadrului natural aferente;
- Dicționar geografic – 1897
- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluție

Date privind evoluția în timp

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 a avut mare rol în stabilirea și evoluția numerică a populației comunei Brazi, cât și în dezvoltarea economică, ulterioară.

Apariția actualei așezări nu este atestată de nici un izvor. Se spune că înainte de întemeierea Țării Românești, marginea codrului Vlăsiei era populată de pastori, care au găsit aici iarbă bună pentru oi, dar și pământ rodnic pentru agricultură. Asupra numelui așezării legenda spune că vine de la pâlcurile de Brazi existente în vechime.

Comuna este situată pe valea râului Prahova și a pârâului Leaotu, la o distanță de 8 km de Ploiești, având în componență satele : Brazi de Jos, Brazi de Sus, Batești, Negoiești, Popești, Stejaru.

Denumirea satului Batesti se pare că vine de la toponimul – teren neted, bățătorit, iar a satului Negoiești, deriva de la proprietățile boierului Negoii. Satul Popești cu o vechime de cca. 400 ani își trage numele de la satul de popi localizați în cătunul Camine și stabiliți ulterior în actualul sat.

Numele satului Stejaru vine de la pădurea veche de stejari.

Comuna Brazi față de celelalte comune ale județului Prahova prezintă unele trăsături destinate din punct de vedere economic. Astfel în structura pe activități pe primul loc se situează industria cu ramurile energetică și petrochimică.

Apariția industriei pe teritoriul comunei Brazi este semnalată în anul 1934 când în partea de nord – est este înființată o rafinărie de petrol de către Societatea Anonimă „Creditul Minier” continuându-se astfel tradiția prelucrării țițeiului în zonă, care datează de la jumătatea secolului trecut prin înființarea de către Theodor Mehedințeanu în anul 1857 a primei rafinării la Rafov.

Din anul 1959 a început procesul de dezvoltare și reprofilare a rafinării. În anul 1962, pe aceeași platformă dar în cadrul altei unități industriale, Combinatul Petrochimic Brazi s-a început construcția primelor instalații, petrochimice din țară, piroliza și polietilena de mică densitate.

De-a lungul timpului s-au adăugat noi capacități, tehnologii. În aprilie 1991 Combinatul Petrochimic Brazi a devenit societate pe acțiuni, sub denumirea de PETROBRAZI. Obiectul său de activitate cuprinde fabricarea și comercializarea atât pe piața internă cât și externă, a produselor petroliere și petrochimice, cauciucului sintetic și rășinilor de hidrocarburi precum și operațiuni de processing, fabricarea de piese de schimb, efectuarea de lucrări de reparații și revizii, prestare de servicii în domeniul utilităților.

Alături de această zonă industrială, în strânsă legătură cu aceasta, s-au dezvoltat : zona C.F. pe linia Ploiești – București și o zonă de depozitare de materiale de construcții.

În cadrul producției agricole, atât sectorul vegetal cât și cel animal sunt bine reprezentate : terenurile arabile având o pondere mare reprezentând peste 70,40% din suprafața totală a comunei, terenul arabil este cultivat cu cereale (grâu, orez, porumb) plante tehnice (soia, sfecla de zahăr) și legume. Paralel cu producția vegetală este dezvoltat și sectorul zootehnic ce se caracterizează prin creșterea bovinelor, porcinelor, ovinelor și păsărilor.

Dezvoltarea producției vegetale și animale este favorizată de solurile prezente în cadrul comunei, dar și de necesitatea privind aprovizionarea cu diferite produse a municipiului Ploiești.

Activitatea economică este favorizată și de prezența unei rețele dense a căilor de comunicație rutieră și feroviare ce asigură legături optime cu celelalte zone apropiate.

Caracteristici semnificative ale teritoriului și localităților, repere în evoluția localităților

Condițiile oferite de zona de câmpie au atras populația încă din timpuri străvechi, formându-se așezări stabile.

Prezența orașului Ploiești în apropiere a avut un mare rol în stabilirea și evoluția numerică a populației comunei Brazi, cât și în dezvoltarea economică ulterioară.

Structura economică este strâns legată de gradul de valorificare a resurselor naturale (cereale, materiale de construire), de tradiția în prelucrarea petrolului, de prezența unei rețele dense a transporturilor; precum și de poziția sa geografică în imediata vecinătate a municipiului Ploiești.

Înainte de 1990 prin politica urbanistică care se practica prin restrângerea continuă a intravilanului dezvoltarea localităților a stagnat.

După 1990 asistăm la extinderea intravilanului și odată cu aceasta dezvoltarea construcției de locuințe.

2.2. Cadrul natural

Condiții ale cadrului natural

Comuna Brazi este situată în imediata vecinătate a Municipiului Ploiești.

Teritoriul administrativ al comunei cuprinde localitățile Brazii de Sus, Brazii de Jos, Batești, Negoiești, Popești și Stejaru (Cămine).

Considerații geologice și geomorfologice

Comuna Brazi este situată pe unitatea morfologică denumită câmpia Ploieștiului, aflată la extremitatea nordică a Câmpiei Române.

Din punct de vedere geologic, în zonă sunt prezente, pe grosime de sute de metri, numai formațiuni aluvionale, cu o mare varietate granulometrică (pietrișuri și bolovănișuri cu intercalații argiloase – în adâncime și pământuri argiloase, prăfoase – în suprafață).

Date climatice

Comuna Brazi este amplasată într-o zonă cu climat temperat – continental, caracterizat prin următoarele valori (după Municipiul Ploiești).

-temperatura medie anuală: +10,6 grd.C

-temperatura maximă absolută:	+39,4 grd.C
-temperatura minimă absolută:	-30,0 grd.C
-temperatura medie în lunile ianuarie și iulie	-30 grd.C, respectiv +22,5 grd.C
-adâncimea maximă de îngheț:	0,90 m
-precipitații medii multianuale:	500 – 600 mm
-vânturile dominante bat din direcțiile	NE și E

Date seismice

Conform normativului P 100-92, comuna Brazi se încadrează în zona seismică de calcul B, coeficientul seismic fiind $K_s = 0,25$.

Considerații hidrografice și hidrogeologice

Satul Stejaru (Cămine), situat în partea de sud a comunei Brazi, este traversat de râul Prahova, al cărui curs , pe această porțiune, prezintă o meandă bine dezvoltată, cu maluri înalte, local afectat de eroziune.

Alte cursuri permanente de mai mică importanță, sunt pâraiele Leaotu și Viișoara, cu debite ce variază în strânsă legătură cu cantitățile de precipitații căzute în teren.

Nivelul apelor subterane, măsurat în fântânile și puțurile (echipate cu pompe manuale) din gospodărie este situat la adâncimi variabile pe teritoriul comunei, astfel : cca. 3 m – Cămine, 30 m – Stejaru, 18-20 m – Popești și Negoiești, 15 m – Brazi. În cele mai multe situații însă, apa extrasă este contaminată cu produse petroliere (zona Brazilii de Sus , Brazilii de Jos si partial Batesti).

Considerații geotehnice

Aspectul general al terenului, pe teritoriul comunei, este plan (fără să prezinte denivelări importante), cu o ușoară înclinare de la NV către SE și perfect stabil.

Sucesiunea litostratigrafică generală a zonei (evidențiată de forajele geotehnice executate de-a lungul timpului în zonă, pentru diferite obiective) este următoarea (începând de la suprafață):

- pământuri de umplutură sau sol vegetal, cu grosimi diferite de la punct la punct;
- pietrișuri și bolovănișuri, cu grosimi mari de zeci până la sute de metri) cu intercalatii de pământuri argiloase prăfoase, cu grosimi mici (care depășesc numai local, 3-4 m).

Uneori, pietrișurile sunt acoperite cu formațiuni argiloase prăfoase, cu grosimi de ordinul metrilor sau decimetrilor.

Aceste pământuri sunt în general , „bune pentru fundare”,)excepție făcând umpluturile și solurile vegetale).

Apele subterane sunt prezente pe tot teritoriul comunei, însă la adâncimi foarte variate (cuprinse între 3-40 m).

În subteranul imediat și mediu nu există zăcăminte de săruri solubile, care să se dizolve în contact cu apele subterane și de suprafață și care să poată da deformații nedorite la suprafața terenului.

Rezerve minerale exploatabile

În subteranul comunei Brazi nu sunt prezente nici un fel de zăcăminte de minerale utile exploatabile.

Disfuncționalități

Pentru teritoriul administrativ sunt de reținut următoarele probleme :

a) Apele subterane fiind, în cea mai mare parte a comunei, poluate cu produse petroliere provenite de la combinatul PETROBRAZI, nu pot fi utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a gospodăriilor. Rețeaua de distribuție a apei, provenită din acumularea Paltinu alimentează satele Brazii de Sus, Brazii de Jos, Batești, Negoiești și Stejaru (zona Camine)

Doar satul Stejaru utilizează apa din surse proprii, aici acviferul nefiind poluat.

b) Depozitarea deșeurilor se face la depozitul ecologic Boldesti-Scaieni, colectarea se face săptămânal cu autospeciala și europubele distribuite către toți locuitorii comunei.

Fostul batal pentru depunerea reziduurilor petroliere de la rafinăria PETROBRAZI este o sursă de poluare fapt pentru care este în procedură de ecologizare de către Petrom. Ecologizarea batalului este urgentă deoarece este situat în amonte de gospodăriile din localitatea Brazii de Jos (direcția generală de curgere a apelor subterane și de suprafață fiind de la NV la SE).

c) În satul Stejaru (Camine) și pe islazul din satul Popești (islaz aflat în extravilan) există zone în care, în special după precipitații abundente sau după topirea zăpezii, apa persistă timp îndelungat la suprafața terenului. Același lucru se întâmplă și local în zonele adiacente pâ râului Leaotu, în localitatea Brazii de Jos.

d) De-a lungul pâ râului Viișoara, pe teritoriul localității Stejaru (Camine), se produc inundații. În prezent pentru a se împiedica revărsarea apelor pe aceste terenuri, valea pâ râului a fost decolmatată și lărgită, astfel încât, în ultimii ani, nu au mai existat aceste probleme (dar ele pot să revină dacă albia nu este întreținută).

e) Tot în satul Stejaru, râul Prahova, prezintă o meandă largă bine conturată, cu maluri înalte. Pe malul stâng, pe această porțiune, se produc eroziuni. Pe malul drept s-au dezvoltat două nivele de terasă panta care face racordul dintre terase fiind instabilă. S-au produs eroziuni și alunecări de teren care au afectat gospodăriile din zona în care este amplasată Biserica din lemn.

f) Solul și apele subterane sunt poluate cu produse petroliere, provenite de la Combinatul PETROBRAZI. Cele mai afectate sunt satele Brazii de Sus, Brazii de Jos și Batești, aflate în aval de instalații, pe direcția de curgere a apelor subterane și, foarte puțin, satul Popești.

Limitele extinderii penei de contaminat au fost preluate dintr-un studiu efectuate de S.C. PETROSTAR Ploiești în septembrie 1995).

Concluzii și recomandări

Comuna Brazi este situată într-o zonă cu aspect în general plan, fără mari probleme în ceea ce privește stabilitatea terenului.

Pământurile din primul interval de adâncime (pietrișuri și bolovănișuri, uneori argile sau prafuri) pot fi considerate „bune pentru fundare”

Din punct de vedere al construibilității, teritoriul comunei Brazi poate fi împărțit în următoarele categorii (a se vedea plan de situație cu raionarea geotehnică):

a) Terenuri bune pentru construit – cea mai mare parte a teritoriului cuprins în intravilan.

b) Terenuri cu restricții pentru construit – zonele (consemnate în plan de situație) în care se produc eroziuni, alunecări de teren, băltiri, inundații.

În zonele cu restricții amplasarea construcțiilor se va face numai în urma unui aviz geotehnic favorabil, obținut în urma unui studiu geotehnic (eventual pe baza de foraje) întocmit de o firmă autorizată și cu experiența în domeniu.

Pentru îmbunătățirea condițiilor de locuit în comuna Brazi se vor avea în vedere următoarele recomandări :

- Studiu geotehnic și hidrologic pentru regularizarea albiei râului Prahova.
- Lucrări de stabilizare a versantului de pe malul drept al Prahovei, acolo unde se produc eroziuni și alunecări.
- Studii pentru identificarea surselor de contaminare și de diminuare a poluării cu produse petroliere ale solului și apelor subterane (eventual de izolare a surselor de poluare, dacă este posibil).

2.3. Relații în teritoriu

Comuna Brazi este situată în partea de sud a județului Prahova la 8 km de municipiul Ploiești, reședința de județ.

Legătura cu reședința județului se face prin DJ 101 G. (Ploiești-Tătărăni-Brazi) ce întâlnește drumul județean DJ 140, drum principal al comunei care leagă satele componente Batești, Brazii de Sus, Brazii de Jos cu Popești și apoi cu Negoiești care debușează în drumul național DN 1 A Ploiești – Stancești – București, precum și calea ferată (stația Brazi, pe traseul C.F. București – Ploiești).

Comuna Brazi este alcătuită din 6 sate:

- Brazi de Jos – reședința de comună
- Brazii de Sus
- Batești
- Popești
- Negoiești
- Stejaru (cu catunul Camine)

Față de centrul reședinței de comună – satele Brazii de Sus și Batești se află în continuarea acestuia, spre vest și respectiv spre est.

Satele Popești și Negoiești se află în continuarea satului Brazii de Sus spre vest și respectiv N-V.

Satul Stejaru se află în partea de sud față de reședința de comună, pe malul drept al râului Prahova.

Vecinătățile administrative ale comunei Brazi sunt :

- | | |
|--------------|------------------------|
| -la nord | -municipiul Ploiești |
| -la est | -comuna Bărcănești |
| -la sud-est | -comuna Puchenii Mari |
| -la sud | -comuna Tinosu |
| | -comuna Șirna |
| -la sud-vest | -comuna Mănești |
| -la vest | -comuna Târgșoru Vechi |

Potențial economic

Comuna Brazi este o comună specifică de câmpie și face parte din sistemul de localități periurbane ale municipiului Ploiești, având ca funcțiuni principale:

- centru industrial

- centru de producție agricolă

În structura pe activități primul loc îl ocupă industria petrochimică și energetică.
Un rol deosebit revine și agriculturii.

2.4.1. Activități de tip industrial și de depozitare

Principalele unități industriale de pe teritoriul comunei Brazi sunt:

S.C. PETROBRAZI S.A., cea mai importantă unitate industrială de pe teritoriul comunei, amplasată în partea de nord a comunei și ocupând o suprafață de 383 ha. Obiectul său de activitate cuprinde fabricarea și comercializarea, atât pe piața internă cât și la export, a produselor petroliere și petrochimice, cauciucului sintetic și rășinilor de hidrocarburi precum și operațiuni de processing, fabricarea de piese de schimb, efectuarea de lucrări de reparații și revizii, prestarea de servicii în domeniul utilităților.

Salariații societății beneficiază de numeroase facilități de ordin social: o policlinică cu medici specialiști în domeniile de bază, o cantină, terenuri de sport și un bazin de înot, abonamente la mijloacele de transport, și taxe reduse la hoteluri în perioada concediilor.

Majoritatea angajaților locuiesc în apropierea întreprinderii și în Ploiești.

- Stația de transformare SC Translectrica SA, amplasată în partea de nord – vest a comunei la DJ 104P, și ocupând o suprafață de 6,2 ha, aparținând de Sistemul Energetic Național – CONEL – cu capital integral de stat. Petrom are propria lui centrală de 2 x 25 de Mw cu o putere instalată de 50 Mw.

- SC Dalkia Termo Prahova unitate amplasată în nord – vestul comunei, în apropierea incintei PETROBRAZI. Este societate cu capital majoritar de stat. Are ca obiectiv de activitate alimentarea cu energie termică a municipiului Ploiesti și parțial a Sistemului Energetic Național.

- Unitatea GPL Petrom, ce se află amplasată între satele Popești și Negoiești, în partea de sud a incintei PETROBRAZI.

- SC Cartrans Preda SRL – fostă societate de construcții – montaj – organizări de șantier ale societății PETROBRAZI, amplasate pe latura de est a incintei PETROBRAZI.

- Depozit – SC GFR SA

- Depozit – SC Feruccio Com SRL

2.4.2. Activități agricole și zootehnice

Pe lângă funcțiunea de centru industrial, comuna Brazi este bine reprezentată și în sectorul agrozootehnic având suprafața terenului agricol de 75,35% (3498 ha) din totalul fondului funciar.

În cadrul terenului agricol ponderea o reprezintă terenurile arabile de 93,55% (3173 ha).

Potențialul economic poate fi apreciat prin caracteristicile cantitative și calitative ale terenurilor cu folosință agricolă

CARACTERISTICI ALE MEDIULUI DE FOLOSINȚĂ A FONDULUI FUNCJAR

- Fondul funciar după modul de folosință:

Suprafața totală Ha.	Din care :			
	Agricolă	Păduri	Ape/Bălți	Altele
4547	3498	304	67	678

- Suprafața agricolă după modul de folosință :

Sup. agr. din care:	Arabil	Pășuni	Fânețe	Vii	Livezi pepiniere
3498	3173	316	-	9	-

- Suprafața agricolă pe tipuri de proprietate și categorii de folosință:

Categorii	Suprafața ha	Din care :				
		S.C. cu cap. mixt	S.C. Agr. Privat	Gospodării Individuale	Asociații	Consiliul Local
Arabil	3173	1	341	2506	325	-
Pășuni	316	-	-	-	-	316
Fânețe	-	-	-	-	-	-
Vii	9	-	-	9	-	-
Livezi și Pepiniere	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3498	1	341	2515	325	316

Doar după cum se observă, producția agricolă este realizată în principal în gospodării individuale cu exploatații în suprafața medie de cca.0,96 ha.

- Dimensiunea medie a unei exploatații:

	România	Jud.Prahova	Brazi
Ha expl./gosp	2,28	1,37	0,96

- Producția medie agricolă realizată:

produsul	1988	1989	2000	2006
Porumb to	1129	5270	3158	2548
Cartofi to.	18000	10000		
Legume to.	18743	29290	373	455
Carne (viu) to.	137,7	280		
Lapte vacă hl	1800	2850	5726	
Lapte oaie hl.	50	57,1		
Lapte capră hl.		120		
Lână to	3,5	2,6	0,9	
Ouă mii buc.	214	120	2182	
Miere kg.	6	13,9		

- Efective de animale

Specia	1988	1989	2000	2006
Bovine (capete)	1577	1020	906	750
Porcine (capete)	22.792	1439	1450	1587
Ovine (capete)	1869	695	400	196
Caprine (capete)	128	60		
Cabaline (capete)	145	144		
Păsări (capete)	40.958	16.500	17000	21878
Familii albine	297	180		

În anul 1992, populația activă ocupată în agricultură era de 574 persoane din totalul de 3875 activi, în anul 2002 mai erau înregistrați cu locul de muncă în agricultură doar 67 de activi situație oglindită de fapt și în cifrele care prezintă producția agricolă. O excepție o reprezintă producția crescândă de lapte care se datorează atât îmbunătățirii structurii efectivelor de bovine cu animale de rasă cât și măririi suprafețelor de pășunat.

- Populația activă medie/100 ha ocupată în agricultură se situează sub media atât pe țară cât și pe județ.

	România	Jud.Prahova	Brazi
Nr.activi/100 ha	24	30	17

În comună, fostele unități agrozootehnice și-au schimbat, în general, profilul.

- Imobilele aparținând societăților comerciale situate în satul Bătești, care aveau ca funcțiune producția agricolă, au fost vândute și au ca funcțiune, în prezent, prelucrarea primară lemn, depozitare en-gross marfa importată din China, crescătorie de pui, depozite produse industriale etc.

- ALGABETH SRL la Popești cea mai mare societate din județul Prahova ce prelucurează marmura și granit

- S.C. AGRISOL International SRL (fosta fermă de porci actuala ferma de pasări)

- Gospodăria Agrozootehnică a Ministerului de Interne din satul Brazii de Sus, a trecut prin HG în proprietatea comunei Brazi și în administrarea Consiliului Local Brazi (vezi PUZ schimbare de destinație în zona agrement și sport)

Sectorul agricol este în "cadere liberă" în sensul că a scăzut suprafața agricolă, s-au desființat livezile, au scăzut producțiile vegetale obținute, s-au redus efectivele de animale și producțiile agricole

- Cauza principală - datorită exploatareilor de mici dimensiuni lucrările agricole costă scump, agricultura fiind în această situație una de subzistență.
- Cauze secundare - Specialiștii din agricultură au dispărut îndreptându-se spre alte profesii care să le asigure un venit sigur
- Convingerea conservatoare a tărâului în vârstă "că cea mai mare filozofie e să dai cu sapa"
- Lipsa unui credit agricol care să permită investiții și pregătirea culturilor.

- Lipsa unui sistem de asigurare a producției agricole conditionat de întreținerea lucrărilor de amenajări funciare.

2.4.3. Căi de comunicații și transport

Comuna Brazi dispune de căi de comunicație facile de zonele înconjurătoare.

Pe raza comunei s-a dezvoltat o rețea de transport în comun pe ruta Ploiești - Brazi , Popești, Negoiești – Ploiești , care asigură legătura cu reședința județului municipiul Ploiești și transportul spre locurile de muncă ale populației comunei.

Pe raza comunei Brazi există stația CFR Brazi pe traseul CF Ploiești – București, în vecinătatea căreia s-a dezvoltat și o zonă de depozite de materiale de construcție „Societatea Feruccio Com SRL și SC GFR SA.

Populația ocupată în sectorul transporturilor este de 216 persoane.

2.4.4. Turism, spații verzi, sport

Comuna Brazi nu este deocamdată înregistrată cu obiective turistice care să aibă turiști în mod permanent, potențialul turistic fiind foarte redus.

Potențialul turistic se limitează la unele construcții arhitectonice mai deosebite care sunt înscrise în Lista monumentelor istorice și de arhitectură.

* biserica de lemn ”Sf.Treime” – PH-II-m-A-16757, din satul Stejaru, datează din sec.XVIII și a fost stramutată din padurea Misleanca.

* Conacul ”Nicolau” – PH-II-m-A-16364 din satul Brazii de Sus datează din sec.XIX. și are o incintă amplă care poate fi amenajată ca grădina de flori. A intrat în proprietatea statului ca urmare a exproprierii de la o familie de origine elenă în 1948.

Din 1948 a avut următoarele destinații club muncitoresc, cămin de bătrâni, spital de psihiatrie, gospodărie Agro – Zootehnică a Ministerului de Interne iar uneori baza de antrenament a SRI. În prezent a trecut prin HG în domeniul public al comunei Brazi, fiind în administrarea Consiliului Local cu destinația amenajare zonă agrement, sport, cultură.

* Cantonul CFr 50A – PH-I-s-B-16150.

Spații verzi amenajate în comună nu există decât un parc în curtea primăriei.

Construcții sportive :

- teren sport în satul Brazii de Jos cu un număr de 500 locuri în viitoarea tribună
- Sala sport în satul Negoiești
- Sala de sport în satul Popești
- Sala de sport în satul Bătești
- Sala de sport din satul Brazii de Sus este în faza de finisaje

2.4.5. Comerț și servicii

În comună funcționează 24 unități comerciale alimentare și nealimentare precum și servicii cu caracter productiv (măști).

2.4.6. Instituții și servicii publice**- Administrative**

- Sediul Primăriei și Poliției

- Cultura

- 7 biblioteci
- cămin cultural

- Culte

- biserici

- Învățământ - școli, grădinițe, etc – 1999/2006

Unități învățământ	Nr.unități	Nr.elevi	Personal didactic	Nr.Clase + laboratoare
Grădinițe	5/6	220/259	9/11	-
Primar + gimnazial	5/4	744/693	50	28/35

Calitatea fondului construit (clădire și utilități) este bună

Clădirile sunt asigurate cu energie electrică și încălzire, alimentare cu apă.

- Sănătate – 1999/2006

- dispensare medicale - 6/ 7 dispensare
- farmacii –1/ 2 unitati
- punct farmaceutic - 0/1
- laboratoare de tehnica dentara 0/4

Acestea sunt deservite de un personal format din 7/10 medici, 10/12 personal sanitar mediu, 1/3 farmacisti.

Indicele de 1 medic/ 1000 locuitori este foarte mic față de cerința de 2 medici/ 1000 locuitori care este oricum sub normele europene.

Această situație este compensată de apropierea față de municipiul Ploiești.

Chiar dacă studiile de impact nu au semnalat surse de poluare care să pericliteze viața trebuie să dea de gândit incidenta foarte mare a tuberculozei cazurile de noi îmbolnăviri au fost de 15 /10 000 locuitori valori superioare celor înregistrate pe țară ce s-au situat în jurul valorii de 11 cazuri la 10 000 locuitori.

Nu există cămine pentru bătrâni.

2.4. Populația. Elemente demografice și sociale

În prezent comuna are o populație stabilă de 8269 locuitori.

Evoluția demografică a populației de la recensământul din 1966 este prezentată în tabelele de mai jos.

Recensământ	1966	1977	1989	1990	1992	1994	1999
Total pop.	9194	8974	8752	8229	8316	8216	8557
Recensământ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total pop.	8217	8271	8032	8062	8210	8258	8269

Cifrele boldite reprezintă cifre certe ca urmare a unor recensăminte la nivel național.

Se constată că în perioada 1966 – 1990 populația a fost în continuă descreștere după care se observă o oscilație pentru ca după recensământul din 2002 tendința să fie ușor crescătoare.

Anul	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	Total
Spor Natural	43	19	-5	-1	-20	-36	-16	-12	-11	29	-68
Spor Migrator	-18	-418	-62	-30	-47	-24	-6	9	58	47	-491
Spor Total	25	-399	-67	-31	-67	-60	-22	-3	47	18	-559

Anul	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005				
Spor Natural	12	-10	-29	-44	-41	-19	-9				
Spor Migrator	52	51	55	75	102	125	46				
Spor Total	64	41	26	31	61	106	37				

Rezultă că din 2000 numărul deceselor a fost mai mare decât cel al nașterilor vii rezultând un spor negativ lucru ce ar fi trebuit să dea de gândit autorităților. De altfel în PUG-ul de actualizat se prevede întocmirea de către Institutul de Cercetare și Ingineria a mediului a unui studiu de evaluare a impactului activității S.C.PETROBRAZI S.A. asupra mediului. Din 2003 populația comunei crește datorită unui spor migrator consistent (stabilirea de domiciliu 2002-158; 2003-194; 2004-224; 2005-125.) datorat pe de o parte creșterii somajului și costului mult mai ridicat al vieții în mediul urban (multe familii practicând în rural o agricultură de subsistență) dar și datorită creșterii standardului de viață în localitățile comunei (rețele de canalizare și gaze) multe familii din Ploiești renunțând la apartamentele la bloc în favoarea unor locuințe pe lot la Brazi.

Structura populației pe principalele grupe de vârstă se prezintă astfel : (vezi tabelul nr.2 anexat la documentație).

Grupa de vârstă	Comuna BRAZI (1992)	%	Jud.Prahova	România
0-14	1657	19,9	20,5	22,8
15- 64	5703	68,6	59,9	60,9
65 ani și peste	956	11,5	19,6	16,3
Grupa de vârstă	Comuna BRAZI (2005)	%	Jud.Prahova	România
0-14	1288	15,6		
15-64	5590	67,7		
65 ani și peste	1380	16,7		

Se sesizează o îmbătrânire a populației - grupa 1-14 scăzând cu patru procente, iar grupa de peste 65 de ani reprezintă 16,7 % la fel ca și grupa de peste 60 de ani de la recensământul din 1992

- Raportul de dependență pune în evidență efectele acestui proces asupra perspectivei evoluției populației.

Comuna Brazi	Jud. Prahova	România
1146	Mediu urban	
	568	559
	Mediu rural	
	754	670

Resursele de muncă ale comunei constau în populație feminină încadrată în grupele de vârstă 16 – 54 ani, populația masculină între 16 – 59 ani și persoanele active peste aceste grupe de vârstă.

Din forța de muncă angajată ponderea o deținea populația angajată în sectorul secundar (2428 persoane) din care majoritatea în industria prelucrătoare (1920 persoane).

Ocuparea resursei de muncă evidențiată în cele două recensăminte (1992-2002) se prezintă astfel :

Populație totală		8316	%	8032	%
Populația activă		3875	46,6	2855	35,5
Populația inactivă		4441	53,4	5177	64,5
Populația activă ocupată din care:		3743		2446	
	Sectorul primar (A+S+P)	594	15,9	67	2,7
	Sectorul secundar (ID+T+ C)	2428	64,9	1778	72,7
	Sectorul terțiar (adm+servicii)	721	19,2	601	24,6
Nr.șomeri înregistrați		132	3,4	409	14,3

Populația activă reprezintă 46,60% respectiv 35,5 % din totalul populației. Rezultă din datele prezentate o scădere a populației active cu 1020 de persoane față de anul 1992, scădere influențată de reducerea populației ocupate cu 1297 de persoane. Declinul populației ocupate a fost determinat pe de o parte de restrângerile de activitate însoțite de disponibilizări masive de personal în sectorul secundar însoțite în același timp de un număr masiv de pensionari anticipați.

Rata de șomaj reprezintă 3,41% respectiv 14,22 % din populația activă. Analizând această situație statistică precum și constatarea că este lipsa de forță de muncă în anumite ramuri precum construcțiile și serviciile ajungem la concluzia că nu toate angajările sunt cu contract și că prea mulți activi au ieșit la pensie înainte de vârsta de pensionare. Cifra celor care muncesc la negru sau au ieșit la pensie pe caz de boală sau anticipat rezultă de 2192 (diferența dintre grupa de vârstă 19 – 65 și populația activă). În această apreciere lipsește grupa studenților pentru care nu avem informații iar informația despre activii ocupați în sectorul primar este desigur incompletă, munca salarizată din agricultură disparând aproape.

De asemenea numărul pensionarilor în perioada intercenzitară a crescut cu 717 persoane, numărul populației inactive totale crescând cu 1253 persoane. Această situație a condus la creșterea raportului de dependență economică ce exprimă presiunea pe care o exercită populația inactivă și somerii asupra populației ocupate, de la 1,2 în 1992 la 2,5 în anul 2002 asistând practic, în numai 10 ani, la o dublare a acestuia. Din păcate, acest fenomen se va accentua în viitor, ca urmare a procesului de îmbătrânire demografică.

În ceea ce privește evoluția structurii populației ocupate pe activități ale economiei naționale și în acest caz s-au produs modificări esențiale, determinate mai ales de restructurările ce au avut loc în economia județului.

Datele relevă o reducere accentuată a populației ocupate din activitățile productive atât ca număr cât și ca pondere în total și o creștere a numărului și ponderii acestora în cele neproductive. Cea mai drastică scădere s-a înregistrat în agricultură, ca urmare în principal a închiderii combinatului de creștere și îngrășare a porcilor din comună dar și a migrației forței de muncă către alte activități mai profitabile decât agricultura sau către alte țări unde se poate castiga mai bine decât în România.

Circulația și transportul în comun

2.6.1. Organizarea circulației rutiere

Schema stradală existentă are un traseu rectangular, care asigură o deservire bună a tuturor zonelor funcționale.

Rețeaua stradală existentă este compusă în cea mai mare parte din străzi de categoria III-IV de 3-6 m lățime.

Drumurile ce străbat comuna sunt :

- DN 1 A cu o lungime de 2,50 km și o lățime de 14 m
- DJ 101G cu o lungime de 6,60 km și o lățime de 5-6 m
- DJ 104 P cu o lungime de 3,50 km și o lățime de 6 (8) m
- DJ 140 cu o lungime de 11,70 km și o lățime de 5-7 m
- DC 103 cu o lungime de 5,70 km și o lățime de 5-6 m
- DC 107 cu o lungime de 1,03 km și o lățime de 5-6 m
- DC 108 cu o lungime de 2,00 km și o lățime de 5-6 m

Pe raza comunei Brazi s-a dezvoltat o rețea de transport în comun pe ruta Ploiești, Brazi, Popești, Negoiești ce asigură legătura cu municipiul Ploiești a satelor componente, precum și legătura satelor între ele.

În comuna Brazi intersecțiile străzilor sunt încă neamenajate. Este necesar realizarea unui calcul de dimensionare a capacităților de circulație din care să rezulte o amenajare corespunzătoare a intersecțiilor DJ 101G cu DJ 140, DJ 140 cu DC 103, DJ 140 cu DC 108 și DJ 104P cu DJ 140.

Se va avea în vedere realizarea de refugii auto pentru stațiile de transport în comun.

Se vor realiza locuri de parcare auto în fața poliției și a spațiilor comerciale. În incinta aferentă sălilor de sport se vor realiza locuri de parcare conform RGU.

2.6.2. Organizare circulației feroviare

Teritoriul comunei Brazi este străbătut de linia dublă CF Ploiești – București pe o lungime de cca.4,5 km și pe traseul căreia se află stația CF Brazi.

De asemenea, tot pe teritoriul comunei se găsește o rețea de linii industriale CF ce leagă stația CF de platforma industrială, rețea ce traversează în 3 puncte drumul DJ 101 G.

Traficul feroviar este atât de călători cât și de marfă, facilitând astfel și mai mult legătura comunei cu localitățile învecinate.

2.7. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial

Ocuparea terenului s-a făcut în general în mod uniform în zonele construibile realizându-se o structură uniformă omogenă.

Zona centrală este amplasată în satul Brazii de Jos și cuprinde dotările minime necesare.

Există un nucleu de dotări minime și în satul Negoiești.

Principalele zone funcționale sunt zona industrială și zona de locuit.

2.7.1. Bilanțul suprafețelor principale zone funcționale

Situația existentă

Suprafata teritoriului administrativ al comunei Brazi este de 4543,43 ha conform limitei administrative achizitionata de la OCPI Prahova.

Suprafata aprobata conform PUG editie 1999, intocmit de Consproiect este de 982ha. Prin masuratorile efectuate de SC Blom Romania si transpunerea intravilanului aprobat in sistemul de coordonate Stereo 70 s-a ajuns la o suprafata de 1005,21 ha. La aceasta s-a adaugat suprafata de 31,27 ha reprezentand suprafata PUZ-ului aprobate in intervalul 1999-2007 (PUZ PT INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE OBIECTIVE INDUSTRIALE SAT NEGOIESTI - HCL 32/ 27.06.2006).

Suprafata intravilan existent total aprobata de OCPI este de 1036,48 ha. În prezent intravilanul cuprinde mai multe trupuri.

NUME INTRAVILAN	SUPRAFATA (ha)
NEGOIESTI	7.00
NEGOIESTI	31.27
NEGOIESTI	139.96
NEGOIESTI	0.30
NEGOIESTI	3.73
NEGOIESTI	1.46
PETROBRAZI	526.03
POPESTI	84.81
BRAZII DE SUS	46.57
BRAZII DE SUS	1.03
BRAZII DE JOS	33.44
STEJARU	8.16
STEJARU	18.48
STEJARU	0.95
STEJARU	22.41
STEJARU	1.35
BATESTI	4.57
BATESTI	104.96
Total intravilan existent	1 036.48

BILANȚUL TERITORIAL INTRAVILAN - EXISTENT

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (HA)									PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN								PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN COMUNA
	Localitate principala		Localitati componente sau apartinatoare				PETROBRAZI	TRUPURI IZOLATE	Total									
	BRAZII DE SUS	BRAZII DE JOS	BATESTI	NEGOIESTI	POPESTI	STEJARU & CAMINE				BRAZII DE SUS	BRAZII DE JOS	BATESTI	NEGOIESTI	POPESTI	STEJARU	PETROBRAZI	TRUPURI IZOLATE	
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	19.47	10.94	30.24	36.16	35.67	12.28	5.61	0.00	150.37	40.90	32.72	27.61	25.84	42.06	29.07	1.07	0.00	14.51
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	0.00	0.08	0.29	9.94	0.34	0.00	464.15	0.00	474.80	0.00	0.24	0.26	7.10	0.40	0.00	88.24	0.00	45.81
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	0.00	4.45	5.11	0.67	0.09	0.00	0.00	8.22	18.54	0.00	13.31	4.67	0.48	0.11	0.00	0.00	15.55	1.79
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	1.93	1.71	1.76	3.66	3.21	0.68	0.00	33.62	46.57	4.05	5.11	1.61	2.62	3.78	1.61	0.00	63.59	4.49
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT: rutier, feroviar, aerian, naval	4.18	4.19	8.78	13.65	8.65	5.11	44.49	2.27	91.32	8.78	12.53	8.02	9.75	10.20	12.10	8.46	4.29	8.81
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	1.03	0.47	0.30	1.52	0.00	0.00	0.72	0.00	4.04	2.16	1.41	0.27	1.09	0.00	0.00	0.14	0.00	0.39
CONSTRUCTII TEHNICO- EDILITARE	0.02	0.00	0.00	0.07	0.00	0.08	6.71	8.76	15.64	0.04	0.00	0.00	0.05	0.00	0.19	1.28	16.57	1.51
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	0.00	0.81	5.45	1.16	0.60	1.35	0.00	0.00	9.37	0.00	2.42	4.98	0.83	0.71	3.20	0.00	0.00	0.90
TERENURI UTILIZABIL IN SITUATII DE NECESITATE	0.00	0.00	0.00	16.32	0.00	0.00	0.00	0.00	16.32	0.00	0.00	0.00	11.66	0.00	0.00	0.00	0.00	1.57
TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN	20.97	10.70	57.60	56.81	35.89	22.74	3.45	0.00	208.16	44.05	32.00	52.59	40.59	42.32	53.84	0.66	0.00	20.08
APE	0.00	0.09	0.00	0.00	0.36	0.00	0.90	0.00	1.35	0.00	0.27	0.00	0.00	0.42	0.00	0.17	0.00	0.13
TOTAL INTRAVILAN	47.60	33.44	109.53	139.96	84.81	42.24	526.03	52.87	1036.48	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

2.7.2. Aspecte caracteristice ale fondului de locuit

Suprafața destinată zonei de locuințe și funcțiuni complementare este de 358.53ha.

Numărul total de gospodării este de 2605.

Fondul de locuit existent de 98203 mp este caracterizat de următorii indicatori.

-Suprafața medie locuibilă/pers.	11,80 mp
-Suprafața medie locuibilă/camere	11,89 mp.
-Suprafața medie locuibilă/locuință	38,16 mp
-Număr camere/locuință	3,21
-Număr persoane/gospodărie	3,19

În mare parte locuințele sunt în stare bună construite din materiale durabile.

Densitatea în zona de locuit este de 21,5 locuitori/ha.

În intravilan densitatea este de 8,32 locuitori/ha.

2.7.3. Aspecte caracteristice ale zonelor funcționale

Zona de locuințe este zona caracteristică a comunei cu o pondere de 39%

Structura localității este relativ omogenă. Loturile sunt desfășurate de-a lungul căilor de circulație rutieră. Suprafața loturilor pentru locuințe variază, fiecare având tipologia tradițională, cu locuința la stradă și curtea cu animale sau terenul cultivat în spate.

Gospodăriile beneficiază parțial de facilitățile oferite de echiparea tehnico – edilitară: apa, energie electrică, gaze.

Din punct de vedere estetic, aspectul locuințelor este corespunzător.

Zona de locuit nu beneficiază de accesibilitate la toate instituțiile publice în special cele cu raza mică de deservire (școli, grădinițe)

Zona centrală conține unitățile de interes public: primărie, poliție, cămin cultural, complex comercial și dispensar uman.

Zona unităților industriale și depozite are cea mai mare pondere din intravilan – 48,65% fiind concentrată e o mare platformă situată la nord de zona de locuit.

Zona agrozootehnică este reprezentată prin fermele situate în intravilan din care ocupă 3,2%.

Zona verde și sport

Comuna nu beneficiază de parcuri sau spații verzi amenajate. Are 3 terenuri de sport (in Negoiesti, in Popesti si in Brazii de Jos).

Zona de echipare tehnico – edilitară este constituită din amenajări alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică și gaze.

Zona de gospodărie comunală

Comuna nu dispune în prezent de o platformă de gunoi care să corespundă normelor în vigoare, din punct de vedere sanitar și a protecției mediului.

Comuna dispune de câte un cimitir în fiecare din localitățile componente. Cele din Brazii de Sus și Batesti nu respectă distanțele de protecție față de zona de locuit.

2.8. Zone cu riscuri naturale

În satul Stejaru râul Prahova prezintă o meandă largă bine conturată cu maluri înalte, zona în care s-au produs eroziuni și alunecări de teren care au afectat gospodăriile din jur.

Tot în satul Stejaru precum și în zonele adiacente pâraului Leaota în localitatea Brazii de Jos după precipitații abundente sau după topirea zăpezii, apa persistă timp îndelungat la suprafața terenului.

2.9. ECHIPARE EDILITARA

2.9.1. ALIMENTAREA CU APA

Situatia existenta

În prezent în comuna Brazi, alimentarea cu apă se face în sistem centralizat în localitățile: Negoiești, Popești, Brazii de Sus, Brazii de Jos, Bătești, Stejaru și Cătunul Cămine din sursa Paltinu, unde sunt folosite puțuri săpate de tip rural care captează apa de la adâncimea de 10 – 20m, în Stejaru fiind un puț forat, rezervor de stocare, stație pompă și rețea distribuție. .

Localitățile Negoiești, Popești, Brazii de Sus, Brazii de Jos și Bătești, cu o populație de $1718 + 1836 + 1814 + 724 + 1708 = 7800$ locuitori, sunt alimentate cu apă potabilă printr-un sistem centralizat compus din:

Sursa – Apa potabila pentru alimentarea celor 5 localități este preluată din **Nodul Hidrotehnic Brazi**, alimentat gravitațional prin aducțiunea Paltinu –Movila Vulpii – NH Brazi, care face parte din Sistemul Hidrotehnic Prahova aparținând Administrației Naționale „Apele Române”.

La solicitarea C.L. Brazi, A.N. „Apele Române” – Exploatarea Sistemului Zonal Prahova S.A. precizează că poate furniza debitul maxim orar și debitele de incendii la presiunea de cca. 3 at., în punctul de racord.

În prezent debitul mediu preluat din N.H.Brazi pentru alimentarea cu apă a comunei Brazi este de $7 \text{ l/s} = 604,8 \text{ mc/zi}$.

Racordul la sursa – se face printr-o conductă Dn 300 mm, între NH Brazi și artera principală de distribuție.

Pe acest racord s-a prevăzut un debitmetru, care asigură și dozarea automată a hipocloritului de sodiu, montat într-un camin amplasat lângă Casa Sitelor.

Artera principală de distribuție - transportă apa gravitațional de la NH Brazi până la localități. Conducta este din polietilenă de înaltă densitate PEHD, D 355 mm, montată îngropat la 1,35 m adâncime, de-a lungul DJ 104, până la intersecția cu DJ 140. L = 2600 m.

Racordurile principale la artera de distribuție .

Pentru localitatea Negoiești racordul este din PEHD, D = 225 mm, montat îngropat de-a lungul DJ 140. Pentru localitatea Negoiești s-a mai prevăzut un racord din PEHD, D = 225 mm pe strada Rarăului.

Pentru localitățile Popești, Brazii de Sus, Brazii de Jos și Bătești racordul este din PEHD, D = 250 mm, montat îngropat, sub adâncimea de înghet, de-a lungul DJ 140.

Rețeaua de distribuție

Apa potabilă este distribuită în localități printr-o rețea de conducte din PEHD, montate îngropat, sub adâncimea de înghet, traseul urmând trama stradala și cuprinzând toate zonele construite.

Distribuția se face gravitațional, în sistem inelar, iar pe rețea s-au prevăzut hidranți exteriori de incendiu.

Debitul de incendiu este asigurat în permanență din Nodul Hidrotehnic Brazi.

Toate lucrările sistemului de alimentare cu apă au fost executate între anii 2001 – 2006, reabilitări sau lucrări noi, iar ultima dimensionare s-a făcut în cadrul proiectului 7 A – 2003 – SF „Alimentare cu apă comuna Brazi din sistem Paltinu” elaborat de S.C. ENENPROIECT SRL Ploiești, pentru etapa 2025, pentru 10.000 locuitori.

În prezent, numărul abonaților este de 1500 (aprox. 4500 locuitori) reprezentând aprox. 60% din populație.

Consumurile de apă actuale sunt de 20.000 mc/lună în perioada de vară și 10.000 mc/lună în perioada de iarnă. Rezultă un consum mediu de aprox. 140 l/om-zi, locuințele fiind dotate cu cișmele în curți și instalații interioare cu apă rece și caldă preparată local.

Pentru conductele de distribuție a apei potabile se impune o zonă de protecție sanitară de 3 m pe orizontală, iar la intersecții cu conductele de apă uzată sau industrială, ori când distanța este mai mică de 3 m, conducta de apă este amplasată mai sus decât acestea cu 0,4 m, conform HG 930/2005.

Localitatea Stejaru are un sistem propriu de alimentare cu apă compus din următoarele elemente :

Sursa – puț forat care captează ape subterane de la 70 m adâncime, având un debit de 3 l/s, echipat cu electropompă submersibilă care pompează apa în rezervor .

Rezervorul de înmagazinare a apei potabile are o capacitate de 120 mc, este din beton armat, semiîngropat.

Capacitatea rezervorului, asigură volumul de apă necesar pentru stingerea unui eventual incendiu (1 incendiu, 5 l/s, timp de 3 ore), volumul de apă necesar consumului la utilizatori pe durata stingerii incendiului și volumul de apă necesar pentru compensarea variației orare de consum în timpul unei zile pentru toată localitatea, inclusiv Cămine.

Stația de pompare – este echipată cu pompe (1+1+1 inc) având parametri Q = 3-10 l/s; H = 39 m CA; N = 4 kw.

Stația de pompare este dotată cu instalație de clorinare .

Sursa de apă, rezervorul de înmagazinare și stația de pompare sunt grupate pe un amplasament în intravilanul localității Stejaru, formând gospodăria de apă care este împrejmuită asigurându-se astfel zona de protecție sanitară cu regim sever, conform HG 930-2005.

Rețeaua de distribuție – cuprinde întreaga localitate Stejaru, montajul îngropat, traseu de-a lungul drumurilor, echipată cu hidranți exteriori de incendiu.

Distribuția apei se face prin pompare, în sistem ramificat.

În prezent, numărul abonaților este de 110 (aprox. 350 locuitori).

Consumul mediu este de aproximativ 1500 mc/luna. Rezultă un consum specific de aprox. 140 l/om-zi. Ca și în celelalte localități predomină dotarea locuințelor cu cișmele în curți.

Zona Colonie – aprox. 200 apartamente în blocuri de locuințe, este alimentată cu apă din rețeaua de distribuție a S.C.PETROBRAZI S.A.

Unitățile economice mari se alimentează cu apă potabilă independent de sistemul comunei Brazi.

2.9.2. CANALIZARE

Situația existentă

În prezent în satele componente ale comunei Brazi nu există un sistem centralizat de colectare – epurare a apelor uzate menajere.

Canalizarea menajeră în localități se rezolvă prin folosirea latrinelor uscate, a puțurilor absorbante și a foselor vidanjabile în cazul instituțiilor publice și a agenților economici.

Numai în zona „Colonie”, unde sunt blocurile de locuințe, există rețea de canalizare a apelor uzate menajere preluate de sistemul de canalizare din incinta S.C. PETROBRAZI S.A.

Canalizarea apelor meteorice se realizează la suprafața terenului prin șanțuri și rigole cu pantă naturală și cu deversare în pârâul Leaotu, râul Prahova și pârâul Viișoara.

2.9.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Situația existentă.

În prezent localitățile componente ale comunei Brazi sunt complet electrificate. Alimentarea cu energie electrică se face de la Stația de Transformare CET Brazi, amplasată în zona industrială, prin intermediul a 15 posturi de transformare aeriene, 20/0,4 KV și un post de transformare în cabina de zidărie, 6/0,4 KV.

Posturile de transformare sunt alimentate din liniile electrice de medie tensiune din zona de 20 KV pentru liniile aeriene și 6 KV pentru cablurile subterane.

Amplasamentele și puterile nominale ale posturilor de transformare sunt următoarele :

În localitatea Negoiești

PTA 228 – 20/0,4 KV	250 KVA
PTA 261 – 20/0,4 KV	250 KVA
PTA 194 - 20/0,4 KV	250 KVA
PTA 240 – 20/0,4 KV	100 KVA

În localitatea Popești

PTA 184 – 20/0,4 KV	100 KVA
PTA 186 – 20/0,4 KV	100 KVA
PTA 262 – 20/0,4 KV	100 KVA
PTA 3270 – 20/0,4 KV	250 KVA

In localitatea Brazii de Sus

PTA 3158 – 20/0,4 KV 100 KVA

PTA 150 - 20/0,4 KV 160 KVA

In localitatea Brazii de Jos

PTA 3148 – 20/0,4 KV 100 KVA

PTZ BLOCURI – 6/0,4 KV 400 KVA

In localitatea Stejaru

PTA 207 – 20/0,4 KV 100 KVA

PTA 3254 – 20/0,4 KV 100 KVA

Pe teritoriul comunei Brazi mai sunt amplasate și alte posturi de transformare aflate în proprietatea unităților economice pe care le deserveșc.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din comune Brazi se face printr-o rețea de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune, 0,4 KV, în montaj aerian, pe stâlpi de beton armat.

Traseul rețelei de distribuție urmărește trama stradală a localităților și cuprinde în totalitate zonele construite.

Pe stâlpii rețelei de joasă tensiune, pe străzile principale este montată și rețeaua de iluminat public.

Consumatorii de energie electrică: locuințe, instituții publice, prestări servicii, mică industrie și spații comerciale sunt racordați la rețeaua de distribuție prin bransamente individuale dotate cu contoare pentru înregistrarea consumurilor de energie electrică.

Rețelele electrice de medie tensiune, posturile de transformare și rețelele de joasă tensiune sunt în proprietatea și administrarea SC ELECTRICA SA.

Teritoriul comunei Brazi este străbătut de numeroase trasee de linii electrice de înaltă tensiune, 110 KV, 220 KV și 400 KV ce fac parte din Sistemul Energetic Național aflate în proprietatea SC TRANSELECTRICA S.A.

Față de aceste linii menționăm necesitatea respectării unor zone de protecție împotriva pericolelor ce pot fi generate de acestea, zone cu interdicții de construire sau de desfășurare de activități permanente.

Mărimea acestor zone este de 20 m de o parte și de alta din axul LEA 110 KV, 28 m de o parte și alta a LEA 220 KV și 37,5 m de o parte și alta a LEA 400 KV.

2.9.4. TELECOMUNICAȚII

Situația existentă

În comuna Brazi există în prezent două centrale telefonice digitale, montate în anul 2000, având fiecare o capacitate de 400 linii, cu posibilități de extindere.

Centralele telefonice sunt amplasate astfel :

În localitatea Brazii de Jos, str. Teilor, lângă primărie – CTc 400 linii.

În localitatea Negoiești, str. Parângului – CTc 400 linii

Centralele sunt racordate prin cabluri subterane la sistemul național de telefonie fixă administrat de SC ROMTELECOM S.A.

Posturile individuale de telefonie fixă sunt racordate prin linii aeriene montate pe stâlpii rețelei electrice de joasă tensiune.

Teritoriul comunei Brazi este tranzitat de cablu de fibră optică montat subteran.

In comuna Brazi există un centru de captare programe TV prin satelit și distribuție prin cablu la abonați.

2.9.5. ALIMENTAREA CU CALDURA.

Situația existentă

In prezent clădirile din comuna Brazi sunt încălzite in sezonul rece in general cu sobe funcționând cu gaze naturale.

Altă soluție pentru incalzirea locuințelor și instituțiilor publice este cu microcentrale individuale funcționând cu gaze naturale.

Pentru apartamentele din blocuri – zona Colonie - încălzirea se realizează in sistem centralizat, furnizorul agentului termic – apă caldă – fiind CET Brazi .

In satul Stejaru și catunul Cămine, unde nu se distribuie gaze naturale, încălzirea se realizează cu combustibili solizi arși in sobe.

2.9.6. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Situația existentă

Comuna Brazi beneficiază in prezent de sistem centralizat de distribuție a gazelor naturale in localitățile Negoiești, Popești, Brazii de Sus, Brazii de Jos și Bătești. Gazele naturale sunt utilizate pentru prepararea hranei, pentru prepararea apei calde menajere și pentru consumuri tehnologice in tot timpul anului, iar pentru încălzirea clădirilor in timpul sezonului rece.

Alimentarea cu gaze naturale se face de la stația de reglare, măsurare, predare, SRMP Brazi , amplasată in zona industrială, la E de satul Negoiești, cu acces din DJ 104 P.

SRMP Brazi este racordată la conducta de transport gaze naturale de înaltă presiune din zonă. SRMP Brazi este in proprietatea SC TRANSGAZ SA Mediaș.

De la SRMP Brazi gazele naturale de redusă presiune sunt transportate printr-o conductă principală de distribuție din OL 0 12”, montată ingropat de-a lungul DJ 104 P până la intersecția cu DJ 140. Din acest punct, o ramură de 0 6”, amplasată de-a lungul DJ 140, alimentează rețeaua de distribuție a gazelor in localitatea Negoiești, iar cealaltă ramură de 0 10”, amplasată de-a lungul DJ 140, alimentează rețelele de distribuție din localitățile: Popești, Brazii de Sus, Brazii de Jos, Bătești și mai departe comuna Bărcănești .

Rețelele de distribuție de redusă presiune din localitățile comunei Brazi cuprind toate zonele construite, in montaj ingropat, de-a lungul drumurilor, conductele fiind din polietilenă, execuția intre anii 2000 – 2006, trasee noi sau reabilitări. Rețeaua insumează o lungime de 37,0 km.

Consumatorii sunt racordați individual, fiecare racord fiind dotat cu post de reglare –măsurare pentru reglarea presiunii de la redusă la joasă presiune (pentru locuințe 0,02 bar) și pentru inregistrarea consumului.

Necesarul de gaze naturale este de 3055 Nmc/h.

In zona „Colonie” la blocurile de locuințe, alimentarea cu gaze se face din rețeaua SC PETROBRAZI S.A.

În satul Stejaru și Camine nu există rețea de distribuție a gazelor naturale. Pentru prepararea hranei și a apei calde menajere sunt utilizate gaze lichefiate în butelii de aragaz, iar pentru încălzirea clădirilor, combustibili solizi arși în sobe.

Planul de Urbanism General – Comuna Brazi

În urma discuțiilor purtate cu reprezentanții Primăriei Brazi s-a căzut de acord asupra următoarelor elemente de temă pentru actualizare PUG:

- Introducerea în intravilan a următoarelor zone:

Sat Negoesti

- zona DIBO
- zona PUZ-BILA
- zona cuprinsă între DJ 104 P, unitatea militară și intravilanul existent.

Sat Brazii de Sus

- Zona cuprinsă între intravilanul existent, pâraul Leaotu și terenul de sport.
- Zona cuprinsă între terenul de sport, pâraul Leaotu și DJ101 G(100 m adâncime)
- Zona preuzinală "Colonie"

Sat Batesti

- întregire incintă BANATCOM

Sat Popesti

- zona cuprinsă între intravilanul existent, DJ 140 și unitatea militară

Sat Stejaru

- extindere cu două parcele în frontul sudic
- Se va corecta intravilanul existent, prin includerea pe cât posibil a parcelelor definite juridic
- S-a solicitat schimbarea unor zone funcționale:

Sat Brazii de Jos

- Zona pentru institutii publice să se delimiteze prin strazile Fagului, Salcânilor, Teilor.

Sat Brazii de Sus

- zona cu destinație specială să fie transformată în zonă de agrement și sport.
- se va delimita zona de protecție a Conacului Nicolau pe principii urbanistice.

Sat Bătești

- zona unității agricole va fi transformată în zonă funcțională de unități de depozitare și mică industrie nepoluantă
- Strada Mihail Sadoveanu va avea fronturile pe o adâncime de 50 m cu funcțiunea - zonă de locuit.

Sat Popești

- zona ISS va fi transformată în zona de locuințe
- zona de locuințe dintre cimitir și moară va fi prevăzută ca zonă de extindere a cimitirului.
- Zona AA se va transforma în zonă microindustrială nepoluantă.
- Zona de locuințe dintre ISS și PAGR va fi transformată în zonă PS

Sat Negoiești

- Se înlocuiește zona ISS și PAGR cu zona de agrement și sport delimitată de SC VATOM, străzile Piatra Craiului, Bucegi și școală.
- Terenul aparținând Primăriei de lângă biserică va primi o funcțiune publică.
- Zona ISS și ISCX de la intersecția străzii Bucegi cu strada Făgăraș va primi funcțiunea de locuințe.

Sat Stejaru

- Poziționarea corectă a funcției TEC și delimitarea urbanistică a zonei de protecție a monumentului istoric.

Acestea au fost modificările solicitate prin tema de Primăria Brazi în vederea actualizării Planului Urbanistic General al Comunei Brazi și deoarece în perioada de elaborare a PUG-ului a fost aprobat un PUZ pentru unități de mică industrie în zona preuzinalului a fost inclus ca situație existentă.

2.10. Probleme de mediu

a) Factori antropici

Având în vedere vecinătatea unei puternice zone industriale, protecția și conservarea mediului în comuna Brazi este o problemă destul de delicată.

Poluarea din zona comunei este atât la nivelul aerului cât și a apei de suprafață a apei freatice și solului.

Principalele surse de poluare din zonă sunt: SC PETROBRAZI SA; CET BRAZI.

- Poluarea atmosferei. Noxele degajate sunt: fenolul, H₂S; SO₂; Co

- Poluarea apelor de suprafață atât de către PETROBRAZI și CET SC DALKIA reprezintă o disfuncție majoră, cu atât mai mult cu cât SC Dalkia nu are stație de epurare, apele uzate se varsă prin canalul GIB în râul Prahova.

Institutul de Cercetări pentru Pedologie și Agrochimie București a studiat în 1991 poluarea râului Prahova, zona amonte și aval de canalele de deversare a apelor epurate.

Concluziile studiului elaborat au reliefat că râul Prahova este poluat, în special cu produse petroliere și cloruri. În această situație, apa râului Prahova nu poate fi considerată ca apă corespunzătoare pentru irigat.

Poluarea apei freatice și a solului. Studiile elaborate de institutul amintit anterior, începând cu anul 1989 au pus în evidență impurificarea pânzei freatice și a solului pe o

suprafață de 411 ha ce cuprinde printre alte teritorii și teritoriile comunale ale satelor Negoiești, Popești, Brazii de sus, Brazii de Jos și Batești, cu produse petroliere.

Concluziile studiului elaborat în anul 1995 pentru pânza freatică au evidențiat tendința de creștere continuă a concentrațiilor de poluant în apa freatică în majoritatea teritoriului studiat.

În vederea reducerii poluării, societatea poluantă SC PETROBRAZI SA a finanțat, din surse proprii, și a pus în funcțiune o serie de lucrări de investiții cum ar fi: completări la stația de defenolare, incinerator de reziduri solide și lichide, cuptor incinerare nămoluri etc.

În paralel cu acestea s-au elaborat o serie de documentații, în vederea promovării soluțiilor propuse: lucrări de modernizare pentru creșterea performanțelor stațiilor locale de tratare ape uzate, studiu de fezabilitate pentru modernizarea stațiilor de epurare și înființarea unei secții de incinerare (studiu elaborat de firma UREBS – Franța).

b) **Factori naturali** care produc disfuncționalități sunt hidrotehnici.

S-au evidențiat pe teritoriul comunei în suprafețe reduse fenomene de eroziunea solului, alunecări de teren, băltiri, inundații. Pentru acestea sunt necesare măsuri de îndepărtare a producerii lor.

2.11. Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități rezultate ca urmare a analizei făcute sunt:

- Aspecte de incompatibilitate și incomodare între diverse zone funcționale cum ar fi:
 - incompatibilitatea între zona industrială și zona de locuit, zona agricolă în privința surselor poluante ale aerului, solului și subsolului;
- Condiții nefavorabile ale cadrului natural existent în teritoriu, necesar a fi remediat prin lucrări hidroameliorative, antierozionale
 - necesitatea unor lucrări pentru oprirea eroziunii malului drept al râului Prahova în zona satului Stejaru, erodarea malului a ajuns până aproape de zona de locuințe, existând pericolul surpării acestuia pe o porțiune destul de mare
- Necesitatea protejării unor zone valoroase, situri sau rezervații de arhitectură
 - monumentele de arhitectură ce necesită protecția deosebită sunt: biserica de lemn din localitatea Stejaru și conacul din Brazii de Sus (fost sediul unități „Gospodărie agrozootehnică” a Ministerului de Interne). În PUG-ul de reactualizat pe o rază de 200 m față de incinta acestor obiective, orice intervenție urma să se facă cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor.
- Problema privind organizarea circulației și transportului în comun:
 - nerezolvarea adecvată a intersecțiilor DJ 101 G cu DJ 140, DJ 140 cu DC 103, DJ 140 cu DC 108 precum și a DJ 101 G cu calea ferată;

- lipsa spațiilor de parcare, a stațiilor de transport în comun amenajate, lipsa indicativelor de orientare, atât de direcție cât și de anunțare a instituțiilor publice sau a monumentelor de arhitectură
- Disfuncționalități în sistemul de echipare edilitară
 - lipsa rețelei de canalizare pe teritoriul comunei.

2.12. Necesități și opțiuni ale populației

Cerințele și opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale conducerii locale privind politica de dezvoltare generală a comunei, obținute de proiectant prin contacte și discuții directe sunt:

- Reactualizarea teritoriului cuprins în intravilan;
- Realizarea rețelei de canalizare (se lucreaza la satele Brazii de Jos-Sus, Negoiesti si Popesti , Batesti-ul este în faza SF);
- Realizarea unei platforme de precollectare și sortare gunoi într-o zona care să respecte toate normele în vigoare de protecție a mediului.

La elaborarea documentației Plan urbanistic general, proiectantul a analizat toate opțiunile și propunerile, atât ale populației comunei cât și ale administrației locale, materializând în final propunerile pertinente, astfel:

- Suprafețele noi propuse în intravilan, față de propunerile administrației locale, sunt cele pe care se pot emite autorizație de construire fără nici un fel de restricții;
- Proiectantul considera ca amplasarea centrului comunei, în localitatea Brazii de Jos, pe actualul amplasament (la intersecția DJ 140 cu DJ 101G) nu oferă posibilitatea dezvoltării ulterioare, ca centru de localitate urbană. Cu toate acestea în prezentul PUG se menține actualul centru în ipoteza obținerii în viitor a suprafețelor necesare extinderii.. Este însă obligatoriu a se întocmi pentru această zonă fazele următoare de proiectare urbanistică și anume „Plan urbanistic zonal Centru Civic Brazi”

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. Studii de fundamentare

Ca studiu de fundamentare al planului urbanistic general al comunei s-au realizat:

- Studiul de conducte și instalații amplasate în comuna Brazi – Jud. Prahova întocmit de PETROSTAR SA. Studiul conține identificarea rețelelor de conducte și instalații petroliere de pe teritoriul administrativ al comunei.

Pentru amplasarea unor construcții în vecinătatea acestor obiective petroliere se vor respecta distanțele de siguranță prevăzute în „Normativul departamental pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze 1986.

- Ca studiu de fundamentare a PUG Brazi s-a realizat STUDIU DE MEDIU întocmit de firma S.C.Santedil Proiect SRL Ploiesti care a întocmit și Raportul de mediu solicitat de Agenția de Mediu.
- Pentru obținerea avizului de la Ministerul Culturii s-a întocmit un Studiu de fundamentare ”Evoluția istorică și urbanistică a comunei Brazi” întocmită de S.C. Restitutio S.R.L. În cadrul studiului istoric au fost inventariate o seamă de case valoroase arhitectural din care unele sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură.

Propuneri pentru Regulamentul de urbanism comuna Brazi în conformitate cu Studiul de fundamentare ”Evoluția istorică și urbanistică a comunei Brazi”

Au fost propuse zonele de protecție aferente monumentelor istorice clasate în Lista monumentelor istorice în conformitate cu prevederile Legii nr.422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice anume pentru Biserica de lemn din satul Stejaru și pentru Conacul Nicolau din satul Brazii de Sus.

Astfel, pe teritoriul zonei funcționale a acestui din urmă monument se propun următoarele prevederi pentru Regulamentul de urbanism:

1. lucrări de consolidare, restaurare și remodelare funcțională a clădirii conacului, a clădirii anexa și a pavilionului de intrare;
2. lucrări de restaurare și consolidare a zidului medieval de incintă, inclusive a porții de acces la conac;
3. lucrări de demolare a clădirilor de dată recentă fără valoare istorică care parazitează zona și a platformelor de beton aferente;
4. lucrări de terasare a terenului, amenajare cu denivelări artificiale (tip colină) care să constituie protecția vizuală spre zonele orientate către nord și est;
5. lucrări de plantare cu arbori și arbuști, sub formă de perdele de protecție, adiacent laturilor de nord și de est inclusive pe colinele artificiale;
6. lucrări de amenajare a terenului cu terase, oglinzi de apă, alei carosabile și pietonale din dale de piatră și calupuri autoblocante și mobilier adecvat;
7. lucrări de echipare tehnico-edilitară și de iluminat exterior;
8. lucrări de plantări perimetrice cu rol de gard viu.

Toate lucrările specificate vor avea documentații elaborate în conformitate cu prevederile Legii monumentelor istorice. Sunt interzise lucrări de construire de orice

natura atât definitive cât și provizorii cu excepția celor enumerate mai sus. Este interzisă lotizarea terenului aferent zonei funcționale a monumentului și concesionarea loturilor.

În cadrul rezervației aferente conacului Nicolau se propun pe lângă zona funcțională a monumentului încă trei subzone:

La Nord, subzonă aferentă dotărilor sportive unde este permisă realizarea unui patinoar cu pistă de concurs, accese carosabile și cu parcajele aferente precum și dotările tehnico-edilitare necesare. Se vor utiliza pe cât posibil materiale cu textură exprimată în exterior: lemn, beton, piatră. Parcajele și aleile carosabile se vor realiza cu îmbrăcăminte din calupuri autoblocante. În ipoteza identificării unor fragmente din curtea conacului se vor executa lucrări de conservare și punere în valoare. Se vor realiza plantatii arboricole care să asigure protecția vizuală spre clădirea conacului și spre zonele vântului dominant (zona estică). Este interzisă lotizarea terenului aferent acestor zone și concesionarea loturilor. Este interzisă construirea oricărui tip de clădire permanentă sau provizorie cu excepția celor prevăzute anterior.

La Est, s-a propus delimitarea unei zone cu funcțiuni de parc și de agrement. Sunt premise: construcții de agrement, lucrări de construire dotări de agrement, cu piscine acoperite și descoperite, topogane, spații tip SPA, terase acoperite și descoperite. Regimul de înălțime va fi de S+P+1 cu un accent pe vertical tip belvedere. Se va realiza o modelare volumetrică adecvată cu vecinătatea conacului Nicolau. Fatadele orientate spre conac vor fi tratate cu material natural (piatră, lemn) sau cu textură din beton aparent colorat în masă. Fatada parterului orientată spre conac va fi realizată în formă de taluzuri înierbate. Acoperisurile în terasă vor fi înierbate și plantate. Eventualele ziduri de sprijin vor fi realizate din piatră, învelitorile se vor executa din material adecvate (table amprentate de culoare gri sau maro mată), tamplarie din lemn lamelar. Sunt admise: lucrări de modelarea reliefului prin realizarea unor coline artificiale cu trasee tip labirint, cursuri și oglinzi de apă cu plantatii pe suprafețe întinse care să aibă rol de perdele de protecție; executarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare; executarea de lucrări cu funcție de agrement pentru copii respective locuri de joacă echipate cu leagane, tobogane (de max.5m înălțime), terenuri de sport, vestiare; executarea de alei pietonale din lespezi de piatră sau calupuri autoblocante, mobilier urban, bănci și tonete demontabile pentru comercializarea în sezonul de vară a jucăriilor și a produselor specifice (dulciuri, fructe).

În cazul identificării unor tronsoane din curtea conacului se vor executa lucrările de construire și punere în valoare necesare spre strazile adiacente, se pot executa împrejmuiri transparente de 2 m înălțime cu stalpi fără soclu.

Sunt interzise orice fel de lucrări de construire a unor clădiri permanente sau provizorii cu excepția celor prevăzute anterior.

În partea de sud-vest este delimitată o zonă de turism cu dotări adecvate: cazare, alimentație publică, spectacole în aer liber, etc și parcaje aferente

Sunt admise lucrări de construire clădiri turistice, cazare, restaurant, spații de întreținere, agrement, cu regim maxim de înălțime S+P+1.

Construcțiile propuse vor fi modulate astfel încât să se armonizeze cu clădirea conacului, vor avea acoperis cu învelitoare din table de culoare gri mat sau maro mat, plastic arhitecturală cu elemente natural din piatră, lemn, zugrăveli albe sau culori pastelate (bej pastelat), tamplaria se va realiza din lemn lamelar.

Sunt admise lucrari de amenajare a unor oglinzi de apa, iazuri, executarea unor cladiri pentru spectacole in aer liber, din lemn lamelar, invelitoare din tabla amprentata, culoare gri mat, maro mat; executarea lucrarilor terhnico – edilitare necesare; executarea aleilor carosabile, pietonale, parcaje din dale de piatra sau calupuri autoblocante culoare gri sau verde pal; executarea plantatiilor perimetrale pentru protective.

3.2. Evoluția posibilă, priorități

Extinderea nivelelor în care urmează să se înscrie evoluția principalelor domenii au în vedere:

- etapa I (5 ani) anul 2012: stabilizarea activităților economice și atingerea nivelului activităților din 1989

- etapa II (15 ani) anul 2022: instalarea unei evoluții pozitive și asigurarea locurilor de muncă în sectorul terțiar, la indici europeni

Pentru realizarea obiectivelor enunțate sunt necesare următoarele:

- 1) Conservarea potențialului productiv al fondului funciar
- 2) Promovarea unei exploatare agricole și zootehnice performante în condițiile respectării calității mediului natural și construit;
- 3) Creșterea gradului de urbanizare (dotare, echipare) a localității;
- 4) Realizarea unei infrastructuri moderne;
- 5) Echiparea și dotarea instituțiilor publice de interes general;
- 6) Protejarea calității mediului natural și construit;

Prin valorificarea potențialului natural existent pe teritoriul comunei, se poate conta pe o dezvoltare pozitivă în următorii ani.

Exploatarea potențialului agricol și zootehnic poate atrage după sine dezvoltarea ramurilor complementare: industria prelucrătoare alimentară, mici abatoare și secții de prelucrare a produselor animaiere, servicii.

Toate acestea sunt însoțite de ocuparea rezervei de forță de muncă, creșterea nivelului de trai și implicit dezvoltarea urbană.

3.3. Optimizarea relațiilor în teritoriu

Pentru optimizarea relațiilor în teritoriu, pe baza studiilor efectuate privind teritoriul administrativ și a relațiilor de interdependență dintre localități și vecinătăți, se propun modernizari ale intersecțiilor drumurilor locale clasificate cu drumurile județene și naționale.

- Prin realizarea autostrăzii București – Brașov ce va trece prin imediata vecinătate a teritoriului administrativ valorificarea potențialului natural și uman va fi favorizat printr-o legătură de mare viteză cu orașele București și Brașov.

- Până în 2012, conform legii 350, va trebui definit și studiat periurbanul municipiului Ploiesti care include și Comuna Brazi;

- Colaborarea cu localitățile învecinate pentru realizarea unor obiective legate de valorificarea potențialului natural și protecția mediului cum ar fi: gospodărirea deșeurilor, deoarece în clipa de față comunele din sudul județului Prahova nu dispun de o groapă de gunoi ecologica fiind obligate sa transporte gunoiul la mari distante in partea de nord a județului ocolind/ traversand in același timp și Municipiul Ploiești;

- Controlul modului de folosință a teritoriului, corecta gestionare și oprirea tendințelor de folosire excesivă a acestuia;
- respectarea zonificării intravilanului localității pentru o bună funcționare a teritoriului construit și respectarea legislației;
- realizarea împreună cu municipiul Ploiești a unor curse de transport în comun între municipiu și platforma industrială Petrobrazî (există deja traseele 12 și 13 ale RATP).

3.4. Dezvoltarea activităților

3.4.1. Activități industriale, de depozitare și construcții

Transformarea unităților industriale de pe raza comunei în societăți de acțiuni cu capital majoritar privat va schimba în timp rentabilizarea capacităților existente prin măsuri de reorganizare, re tehnologizare precum și impactul cu relațiile în teritoriul comunei.

În prezent prin construcția de instalații moderne și dezvoltarea tehnologiilor existente societatea PETROBRAZI intenționează să realizeze o integrare mai accentuată a producției, o mai bună prelucrare și valorificare a țițeiului, modernizarea tehnologiilor și lărgirea gamei sortimentale, dezvoltarea relațiilor comerciale cu parteneri din țară și străinătate.

Pentru eventualele dezvoltări, nu sunt necesare surse noi de utilități – apa, energie electrică, termică, gaze, întrucât actualele surse de energie primară din exterior, au capacități disponibile pentru asigurarea energiilor necesare.

Dezvoltarea industriei mici, meșteșugărești, se va face prin menținerea și dezvoltarea centrelor existente și anume: dezvoltarea morilor din satele Bătești și Negoiești, brutăria din satul Negoiești, balastierele de importanță locală din lunca Prahovei – zona Stejaru.

3.4.2. Agricultură

Comuna Brazi este și centru agrozootehnic.

Pentru satisfacerea necesităților de aprovizionare a localității cu alimente se propune:

- Exploatarea intensivă a terenurilor agricole;
- Folosirea îngrășămintelor naturale de la societățile zootehnice;
- Extinderea suprafeței cultivate cu legume/vie/pomi fructiferi având în vedere apropierea de un centru urban atât de important ca Ploieștiul.

Nu se propune extinderea unităților zootehnice, ci doar modernizarea și re tehnologizarea celor care respectă distanțele de protecție față de zona de locuințe.

Respectând ca indice cifra medie de activi la 100 ha teren agricol, de la nivelul județului, se evidențiază un necesar de activi în sectorul agricol de 1050 persoane.

3.4.3. Dezvoltarea activităților turistice și de agrement

În prezent, comuna Brazi nu dispune de activități turistice sau de agrement.

Prin PUG se prevede amenajarea unei zone de agrement în satul Popești în partea de sud-vest a localității, în frontul vestic al DC 103 și a unui parc cu oglinda de apă în satul Brazii de Sus.

De asemenea conacul Nicolau poate fi valorificat turistic evident respectându-se statutul lui de monument istoric și de arhitectura.

3.4.4. Alte activități

Datorită nivelului înalt de utilare cu rețele edilitare cât și distanței mici față de municipiul Ploiești dar și a prețurilor mici la terenuri în comparație cu municipiu se pot dezvolta activități de servicii – mica producție de valorificare a resurselor locale, a potențialului uman și a forței de muncă sau de a răspunde unor necesități locale.

Se pot dezvolta activități de:

- transport în comun;
- alimentație publică;
- servicii personale, consultanță: cabinetele medicale, avocatură, cadastru-proiectare, expertiza contabilă, ;
- benzinării, auto-service, etc.

3.5. Evoluția posibilă a populației

Principalele opțiuni ale strategiei privind evoluția populației, a resurselor de muncă și a populației ocupate sunt:

- menținerea numărului de locuitori și realizarea stabilizării evoluției populației;
- menținerea echilibrului demografic, ocuparea populației în locurile de muncă oferite de localitate învecinate;
- menținerea nivelului ratei de ocupare a populației la nivelul anului 1990 și reducerea ratei șomajului cu 3-5%;
- creșterea ponderii sectorului terțiar.

3.5.1. Estimarea evoluției populației

În estimarea de perspectivă a populației comunei se iau în considerare: sporul migrator, precum și perspectivele de dezvoltare economică. Obiectivul urmărit este o evoluție demografică armonioasă.

În planul de amenajare a județului Prahova întocmit de URBANPROIECT sunt prezentate trei variante de prognoză a populației, dintre care varianta III este cea care a stat la baza propunerilor de amenajare a teritoriului județean.

Varianta amintită folosește elemente de calcul combinate:

- ritmul mediu de creștere a populației între recensămintele din anii 1977 și 1992;
- sporul mediu natural înregistrat între anii 1989 și 1999;
- unele elemente de potențial de dezvoltare specifică unităților administrativ-teritoriale;

În varianta respectivă, evoluția populației în comuna Brazi se estimează a fi:

Număr de locuitori în anii				Propuneri prin PUG	
1992	1999	2005	2015	2012	2022
8316	8557	8740	9115	8790	9 660

3.5.2. Estimarea resurselor de muncă

Din planul de amenajare a județului rezultă că, în general, oferta forței de muncă se va menține și în perspectiva ca ordin de mărime la nivelul celei înregistrate în prezent, însă cu o structură modificată. Se apreciază că va interveni și o reducere a numărului de persoane în căutarea primului loc de muncă după absolvirea unor tipuri de învățământ sau a persoanelor casnice.

Aplicandu – se formula de determinare a populației pornind de la structura activilor pe grupe de activitati obtinem urmatoarea fractie:

$(A) \times 100 / 100 - (B+C)$ – unde A reprezinta sectorul primar +secundar, B sectorul terțiar iar C inactivii.

$(1050 + 1800) \times 100 / 100 - (27 + 45)$ – se considera procentul din prognoza, de 30% pentru sectorul terțiar, mult prea optimist

$285000 / 28 = 10\ 200$

Populația activă		În procente din total prognoza la nivel de Judet					
		2005			2015		
2012	2022	Primar	Secundar	Terțiar	Primar	Secundar	Terțiar
4073	4247	14,5	65,2	20	3,0	67,0	30

Față de situația prezentă se constată reșezarea procentuală a activităților între cele trei sectoare, în sensul creșterii sectorului terțiar. Această orientare către sectorul serviciilor de toate tipurile: comerț, turism, sănătate, învățământ, transporturi, telecomunicații, posta și altele, este benefică și necesară pentru comuna Brazi.

Redistribuirea populației pe noile repere economice se va petrece în timp, odată cu dezvoltarea investițiilor din domeniile aferente sectorului terțiar și cu creșterea ofertei de locuri de muncă.

3.6. Organizarea circulației și a transporturilor

Rețeaua stradală în comună asigură o deservire bună a tuturor zonelor funcționale, dar necesită lucrări de modernizare și completare astfel:

- Realizarea de străzi pentru zonele noi introduse în intravilan, acolo unde este cazul;
- Dimensionarea corespunzătoare a DJ 101G; DJ 140; DC 103; DC 108, amenajarea lor cu trotuare de circulație pietonală și benzi pentru biciclete pentru legătura cu zona industrială;
- Asigurarea spațiilor pentru parcare în zona centrală și a instituțiilor de interes public, în fața gării – prin achiziționarea de teren din domeniul privat sau prin expropriere pentru interes public;

- Amenajarea și dimensionarea corespunzătoare a intersecțiilor DJ 101G cu DJ 140, DJ 140 cu DC 103, DJ 140 cu DC 108, după efectuarea unui calcul de dimensionare a capacităților de circulație;
- Modernizarea de noi străzi;
- Amenajarea de stații de transport în comun adecvate de către investitori privați pe terenuri concesionate de la deținători;
- Se va amenaja corespunzător drumul de legătură dintre DJ 104P și DJ 140 (variantă ocolitoare a satului Negoiești) și a intersecțiilor aferente.

3.6.2. Organizarea circulației feroviare

Se va avea în vedere modernizarea intersecției liniei CF Ploiești – București cu DJ 101G în zona localității Bătești, pentru mărirea siguranței circulației, prin traversare pietonală controlată (pasaj supratean sau subteran).

3.7. Intravilan propus. Zonificarea funcțională. Bilanț teritorial

În cadrul planului urbanistic general s-a stabilit limita intravilanului la nivelul anului 1999, care corectează intravilanul existent prin includerea unor zone pentru construcții și excluderea unor terenuri neconstruite pe care se practică agricultura.

Intravilanul propus în PUG stabilit de comun acord cu primăria comunei, are un număr de 18 trupuri care conțin în total de 21 de UTR-uri.

DENUMIRE TRUP CONFORM AVIZ OCPI	SUPRAFATA CONFORM AVIZ OCPI	DIFERENTE INTRE OCPI SI PUG	NR. TRUP PUG	SUPRAFATA (HA)
BATESTI - TP 16	111.69		T1	111.69
<i>BATESTI - TP 15</i>	<i>4.57</i>	<i>-4.57</i>		
BRAZII DE JOS - TP 9	37.15		T2	37.15
BRAZII DE SUS - TP 8 (<i>contine si PUZ Conacul Nicolau</i>)	66.84		T3	66.84
POPESTI - TP 7	89.49		T4	89.49
NEGOIESTI - TP 3	157.78		T5	163.38
<i>PUZ DIBO</i>	<i>14.9873</i>	<i>+5.6</i>		
STEJARU - TP 13	23.25		T6	23.25
STEJARU - TP 11	22.81		T7	20.22
<i>AVIZ MEDIU</i>		<i>-2.59</i>		
PETROBRAZI - TP 6	530.80		T8	530.80
NEGOIESTI - TP 4	3.73		T9	3.73
NEGOIESTI - TP 5	1.46		T10	1.46
NEGOIESTI - TP 2 (<i>PUZ Bila</i>)	31.27		T11	31.27
NEGOIESTI - TP 1	7.00		T12	7.01
STEJARU - TP 10	8.16		T13	8.16
STEJARU - TP 12	0.95		T14	0.95
STEJARU - TP 14	1.35		T15	1.35
<i>PUZ Pena V.</i>	<i>7.77</i>	<i>+7.77</i>	<i>T16</i>	<i>7.77</i>
<i>PUZ Pena V</i>	<i>6.25</i>	<i>+6.25</i>	<i>T17</i>	<i>6.25</i>
<i>PUZ Nan MarieLuise</i>	<i>5.43</i>	<i>+5.43</i>	<i>T18</i>	<i>5.43</i>
TOTAL	1 098.30	+17.90		1 116.20

Nota referitoare la suprafețele cuprinse în intravilanul propus:

- prin tema de proiectare, beneficiarul a propus introducerea unor suprafețe în intravilan, suprafețe pe care s-au întocmit și aprobat PUZ-uri. În această situație se afla:

* pe suprafața de 19,24 ha ce reprezintă extinderea de la satul Brazii de Sus – s-a aprobat PUZ extindere intravilan și schimbare destinație din zone destinație specială și locuințe în zona de agrement și sport, instituții și servicii pentru restaurare și amenajare Conacul Nicolau. Deși suprafața acestui PUZ este de 12,5122 ha, totuși doar 6,7131 ha sunt pe teren extravilan, restul face parte din intravilanul existent.

* pe suprafața de 14,7893 ha s-a întocmit și aprobat PUZ extindere intravilan pentru zona unități industriale și depozite (birouri, producție, depozite). Tot pe acest teren se propusese extindere de intravilan în suprafața de 9,1893 ha. În acest caz, PUZ-ul aprobat are o suprafață cu 5,6 ha mai mare decât propunerea prin tema de proiectare.

PUZ-urile întocmite și aprobate pe teritoriul comunei Brazi sunt:

DENUMIRE PUZ	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	BENEFICIARUL	SUPRAFATA IN HECTARE
PUZ EXTINDERE INTRAVILAN PT DOTARI INDUSTRIALE, DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII	HCL 47/ 23.10.2007	BURDULOI VALENTIN MIHAI (SPALATORIE AUTO)	3.4542
PUZ EXTINDERE INTRAVILAN SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONE DESTINATIE SPECIALA SI LOCUINTE IN ZONA DE AGREMENT SI SPORT, INSTITUTII SI SERVICII PENTRU RESTAURARE SI AMENAJARE CONACUL NICOLAU	HCL 42/ 19.10.2009	PRIMARIA COMUNEI BRAZI	12.5122
PUZ EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII, SAT NEGOIESTI, DJ 140	HCL 20/ 29.06.2009	PENA VASILE	7.77
PUZ PT INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE OBIECTIVE INDUSTRIALE SAT NEGOIESTI	HCL 32/ 27.06.2006	PENA VASILE (BILLA)	31.27
PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=62500 MP) PT UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SAT NEGOIESTI, TARLA 2 PE DN 1A	HCL 26/ 30.06.2008	PENA VASILE	6.25
PUZ SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA DE UNITATI DE DEPOZITARE PT AMPLASARE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCTII SI INGRASAMINTE, DJ 140, T 28, P 155/ 94,95 (S= 1567 MP)	HCL 17/ 29.04.2009	SC INFOWEB	0.1567
PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	HCL 43/ 15.09.2010	NAN MARIELOUISE	5.4348
PUZ EXTINDERE INTRAVILAN PENRTU ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE (birouri, productie, depozite)	HCL 44/ 15.09.2010	SC DIBO SA	14.9873

Din PUZ-urile de mai sus, cu un total de 81,8352 ha, „PUZ pt introducere teren in intravilan in vederea construirii de obiective industriale sat Negoiest” cu suprafata de 31.27 ha se regaseste si in situatia existenta. Celelalte suprafete (3.4542; 12.5122; 7.77; 6.25; 5.4348; 14.9873) se regasesc doar in bilanul pentru intravilanul propus. Suprafata introdusa in intravilan prin PUZ-uri: 44,7661 ha. Suprafete de teren introduse in intravilan prin PUG: 34.9539 ha.

Suprafata de intravilan propus avizata de OCPI Prahova este de 1098,3 ha. La aceasta suprafata s-a adaugat suprafata de 25,05 ha rezultata din PUZ-uri aprobate ulterior si s-a eliminat o suprafata de 7,16 ha conform solicitarilor din avize obtinute ulterior, rezultand suprafata de 1116,20 ha.

Unitățile (UTR) sunt delimitate de străzi existente și limita intravilanului.

Funcțiunile dominante sunt:

- zona centrală;
- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+4 (locuințe colective);
- zona pentru instituții și servicii de interes general;
- zona unităților industriale;
- zona unităților agricole;
- zona de parcuri, recreere, sport, perdele de protecție;
- zona de gospodărie comunală;
- zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- zona pentru căi de comunicație;
- zona terenuri aflate permanent sub ape;
- zona specială.

Caracteristicile zonei sunt date de funcțiunea dominantă și de condițiile de amplasare a construcțiilor, de indicatorii POT și CUT

Pentru fiecare zonă și subzonă a UTR-urilor în cadrul Regulamentului de Urbanism sunt elaborate regulamente grupate în următoarele capitole:

- delimitare;
- permisiuni- funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor;
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;
- indicatori maximali admiși;

POT –procentul maxim de ocupare a terenului

CUT – coeficientul maxim de utilizarea terenului

- conținuturi, restricții;

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA - TRUPURI DE INTRAVILAN		
DENUMIRE	NUMAR UTR	NUMAR intravilan
SAT BATESTI	1	T1
SAT BRAZII DE JOS	2, 3	T2
SAT BRAZII DE SUS	4	T3
SAT POPESTI	5	T4
SAT NEGOIESTI	6	T5
SC DIBO	6A	T5
SAT STEJARU	7	T6
SAT STEJARU-CAMINE	8	T7
PETROBRAZI	9	T8
ZONA INDUSTRIE, DEPOZITE, CF	10	T8
LPG PETROM	11	T9
UNITATE SPECIALA	12	T5
UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE (HCL 20)	13	T16
SUPERMARKET BILLA	14	T11
UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE (HCL 26)	15	T17
STATIA 200/400 KV BRAZI - CN TRANSELECTRICA SA	16	T12
S.C. AGRISOL	17	T13
FERMA MOLEA	18	T14
CIMITIR STEJARU	19	T15
GOSPODARIE APA' - A.N. 'APELE ROMANE'	20	T10
UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE	21 (23)	T18

BILANȚUL TERITORIAL INTRAVILAN – PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (HA)									PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN								PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN COMUNA
	Localitate principala		Localitati componente sau apartinatoare				PETROBRAZI (T8)	TRUPURI IZOLATE (T9, T10, T11, T12, T13, T16, T17, T18)	TOTAL									
										BRAZII DE SUS (T3)	BRAZII DE JOS (T2)	BATESTI (T1)	NEGOIESTI (T5)	POPESTI (T4)	STEJARU (T6, T15) & CAMINE (T7)	BRAZII DE SUS	BRAZII DE JOS	
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18.44	10.82	34.87	23.15	38.82	12.28	5.61	0.00	143.99	27.59	29.13	31.22	14.17	43.38	27.40	1.06	0.00	12.90
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	0.09	5.38	6.33	9.93	0.29	0.00	459.42	17.50	498.94	0.13	14.48	5.67	6.08	0.32	0.00	86.55	24.30	44.70
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	0.00	0.00	0.34	0.00	0.00	0.00	0.00	8.22	8.56	0.00	0.00	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	11.41	0.77
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	1.67	1.85	1.37	37.62	3.10	0.68	9.50	33.62	89.41	2.50	4.98	1.23	23.03	3.46	1.52	1.79	46.67	8.01
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, din care RUTIER	4.38	4.90	8.83	15.74	8.70	5.11	21.48	2.66	71.80	6.55	13.19	7.91	9.63	9.72	11.40	8.38	3.69	6.43
FEROVIAR							23.01		23.01							6.43		2.06
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	16.70	0.31	0.18	2.57	2.60	0.54	0.72	0.00	23.62	24.99	0.83	0.16	1.57	2.91	1.20	0.14	0.00	2.12
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0.00	0.00	0.00	7.38	0.00	0.08	6.71	10.03	24.20	0.00	0.00	0.00	4.52	0.00	0.18	1.26	13.92	2.17
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	0.34	1.18	1.19	1.16	1.49	2.29	0.00	0.00	7.65	0.51	3.18	1.07	0.71	1.66	5.11	0.00	0.00	0.69
TERENURI UTILIZABIL IN SITUATII DE NECESITATE	0.00	0.00	0.00	16.30	0.00	0.00	0.00	0.00	16.30	0.00	0.00	0.00	9.98	0.00	0.00	0.00	0.00	1.46
TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN	24.44	12.62	58.58	49.53	34.13	23.84	3.45	0.00	206.59	36.56	33.97	52.45	30.32	38.14	53.19	0.65	0.00	18.51
APE	0.78	0.09	0.00	0.00	0.36	0.00	0.90	0.00	2.13	1.17	0.24	0.00	0.00	0.40	0.00	0.17	0.00	0.19
TOTAL INTRAVILAN	66.84	37.15	111.69	163.38	89.49	44.82	530.80	72.03	1116.20	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

NOTA:

* PARALEL CU AVIZAREA P.U.G. COMUNA BRAZI, JUDETUL PRAHOVA S-AU MAI AVIZAT P.U.Z-URI:

- PUZ EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII, SAT NEGOIESTI, DJ 140
- PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=62500 MP) PT UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SAT NEGOIESTI, TARLA 2 PE DN 1A
- PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE PUZ EXTINDERE INTRAVILAN PENRTU ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE (birouri, productie, depozite)

* ACESTE PUZ-URI SUNT INSOTITE DE TOATE AVIZELE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI POT FI CONSULTATE LA SEDIUL PRIMARIEI BRAZI

FONDUL LOCUIBIL ȘI ORGANIZAREA STRUCTURALĂ A ZONEI

În perioada de timp prognozată (5 – 15), necesitățile de extindere a fondului locuibil în condițiile îmbunătățirii indicilor de locuibilitate va fi de cca 120 locuințe noi (2005) până la cca 350 locuințe noi (2015).

Astfel, suprafața locuibilă va crește cu cca 8400 mp, atingând 106600 mp locuibil la nivelul întregii localități.

Aceasta înseamnă un ritm anual de creștere de cca 30 locuințe/an.

Având în vedere că fondul locuibil este bun, se apreciază că populația va continua să-și îmbunătățească nivelul de confort al locuințelor existente prin:

- reparare, consolidare, modernizare
- extindere (camere de locuit și anexe)
- alimentare cu apă
- racordare la rețeaua de gaze

Necesitățile de teren se pot satisface eficient prin asigurarea unui fond funciar în toate zonele intravilanului care să furnizeze terenuri apte pentru construcția de locuințe, dotate cu acces dintr-o cale rutieră cu utilități (electricitate, apa, etc) în detrimentul ocupării terenurilor agricole productive.

Extinderile pe suprafețe mari în prezent neconstruite, fără rețea stradală și utilități se vor face numai pe baza unor studii de parcelare, studii urbanistice zonale sau de detalii.

Zona de locuit este prevăzut să fie protejată de zonele producătoare de disconfort sau periculoase din punct de vedere al protecției sanitare. Astfel, au fost prevăzute zone de protecție dimensionate conform normelor prin plantații de protecție (în general):

- | | |
|------------------------------|--------------|
| -cimitire | 50 m |
| -rampe de gunoi ecologice | 250 – 1000 m |
| -zone industriale - minim | 10 m |
| -dispensar veterinar | 30 m |
| -stație epurare | 300 m |
| -unități gospodărie comunala | 200 m |

Zona de protecție față SC PETROBRAZI S.A. va fi stabilită printr-un studiu efectuat de Institutul de Cercetare și Ingineria Mediului – București.

Indicatorii specifici pentru locuire care sunt propuși a fi realizați, comparativ cu cei existenți și normele sunt:

Indicator mediu	Existent	Norma	Propus
S.loc./pers.(mp)	11,8	15,0	14,0
S.loc./cam.(mp)	11,9	15,0	14,0
S.loc./locuință (mp)	38,16	43,50	40,60
Nr.cam./loc. (m)	3,21	2,90	2,90
Nr.loc./cam (m)	1,00	1,0	1,0
Nr.pers./locuință (m)	3,19	2,90	2,90
Populația	8557	-	8740
Nr.loc./ha (zona de locuit)	21,5	51,0	23,8

Amplasarea și conformarea construcțiilor se va stabili prin Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG.

Instituții și servicii publice

Instituțiile și serviciile publice existente sunt grupate în zona centrală.

Instituțiile de învățământ și sanitare nu au acoperită raza de servire de 500 m fiind unități de folosință zilnică, dar asigură capacitatea necesară.

Spații verzi publice

Pentru satisfacerea necesităților în domeniul recreerii și a dotării cu spații amenajate pentru sport și agrement s-a propus realizarea unei zone de agrement în satul Negoiești și prin aprobarea, în timpul elaborării PUG-ului, a PUZ-ului “Amenajare parc Conacul Nicolau” din Brazii de Sus. În acest parc au fost propuse și dotări de agrement – patinoar, aquapark.

Spațiile verzi sunt completate de plantațiile în zonele de protecție a locuințelor față de diverse surse de disconfort (cimitire, dispensar veterinar, gospodărie comunală) și plantațiile de aliniament și fâșiile plantate de-a lungul căilor de circulație rutiere, în zona de protecție a rețelelor.

În lungul drumurilor județene (DJ 140 și DJ 101G), în extravilan, vor fi prevăzute perdele de protecție – vegetație înaltă – conform profilului transversal tip 1-1. Suprafața ocupată de aceste zone verzi însumează circa 11800 mp.

3.8. Măsurile în zonele de riscuri naturale

Pentru zonele cu riscuri naturale care au fost evidențiate în planuri se propun măsuri ce pot duce la eliminarea sau diminuarea efectelor lor:

- stoparea fenomenelor de eroziune prin regularizarea albiei râului Prahova unde se produc eroziuni și alunecări de teren

- interdicții de construire în zonele afectate de inundații, eroziunii, băltiri de ape până la data eliminării producerii lor.

- în zonele cu riscuri de alunecări și eroziuni de maluri (sat Stejaru) s-au propus, în extravilan, plantări cu vegetație înaltă (în regim silvic sau livezi)

Măsurile propuse vor fi detaliate în cadrul Regulamentului local de urbanism.

3.9. Dezvoltarea echipării edilitare

3.9.0. Gospodărirea apelor

Se propun lucrări hidrotehnice de consolidare a malului drept al râului Prahova în zona satului Stejaru, deoarece există pericolul surpării malului în apropierea căruia se găsesc gospodăriile ale populației.

3.9.1. Alimentarea cu apa

Propuneri

Sistemul de alimentare cu apă al comunei Brazi având ca sursă Nodul Hidrotehnic Brazi este dimensionat pentru etapa 2025 conform proiect nr.7 A – 2003 – SF „Alimentarea cu apa comuna Brazi din Sistemul Hidrotehnic Prahova” elaborat de S.C. ENENPROIECT SRL Ploiesti.

Conform proiectului, ipotezele de calcul pentru etapa 2025 sunt:

Populația pe sate :

-Negoiești	2.500 locuitori
-Popești	2.500 locuitori
-Brazii de Sus	1.300 locuitori
-Brazii de Jos	1.300 locuitori
-Bătești	1.600 locuitori
-Stejaru	1.300 locuitori
TOTAL	10.000 locuitori

Gradul de dotare cu instalații sanitare a locuințelor:

80% - cu instalații sanitare interioare cu prepararea locală a apei calde menajere;

20% - cu instalații sanitare interioare cu prepararea centralizată a apei calde menajere

Debitele rezultate conform STAS 1343/1 – 1991 sunt :

$Q_s \text{ zi med.} = 3909 \text{ mc/zi}$ -45 l/s

$Q_s \text{ zi max.} = 4458 \text{ mc/zi}$ -51,6 l/s

$Q_{s\text{max.}} = 270 \text{ mc/h}$ -75 l/s

Aplicând prevederile STAS 1343/1-2006 rezultă pentru Q_{szimed} și Q_{szimax} , valori cu 20% mai mici.

Debitele pentru incendiu, conform STAS 1343/1 și STAS 1478:

$Q_{ie} = 10 \text{ l/s}$ (1 incendiu x 10 l/s)

$Q_{ii} = 5 \text{ l/s}$ (2 jeturi x 2,5 l/s)

Pentru următorii ani propunem extinderea rețelei de distribuție în zonele nou introduse în intravilan.

Rețeaua de distribuție va fi dotată cu hidranți exteriori de incendiu, montați supratean, la distanțe de 100-120 m, maxim 500 m între ei, amplasați în special la intersecția străzii.

Unitățile economice mari se alimentează cu apă potabilă independent de sistemul de alimentare cu apă al comunei Brazi.

Zonele de protecție sanitare, conform HC 930/ 2005 sunt:

- 10 m de o parte și alta a conductelor de aducțiune apă;
- 3 m de o parte și alta a conductelor de distribuție apă;
- 0,4 m pe verticală deasupra conductelor de canalizare;
- 10 m raza cu centrul pe foraj pentru puțurile de apă;
- 10 m de la zidurile exterioare ale stațiilor de pompare apă;
- 20 m de la zidurile exterioare ale rezervoarelor de înmagazinare apă.

3.9.2. Canalizare

Propuneri

Canalizarea apelor uzate menajere neorganizata și fără o epurare prealabilă constituie o sursa de poluare a mediului înconjurător – aer, sol, apă freatică și de suprafață.

Pentru a elimina această sursă de poluare, pentru a îmbunătăți confortul locuitorilor și având în vedere că alimentarea cu apă potabilă se face în sistem centralizat, se impune realizarea unui sistem centralizat de colectare – epurare a apelor uzate menajere.

În acest sens Primăria comunei Brazi a comandat studiile de fezabilitate și fezabilitate, în prezent având elaborat și proiectul de execuție nr. 1 – 2005, faza PT + DE „Canalizare satele Brazii de Sus și Brazii de Jos, comuna Brazi, județul Prahova” întocmit de S.C. ENENPROIECT SRL Ploiești în anul 2006.

În cadrul proiectului se propune realizarea în fiecare localitate a unui sistem propriu de canalizare menajeră compus din :

-**Colectoare secundare** din tuburi PVC rigid pentru canalizare, D 250 mm, L = 3140 m.

-**Colectoare principale** din tuburi PVC rigid pentru canalizare, D 250 mm, L = 1765 m.

-**Stație pompare** ape uzate având capacitatea :
Q=26 mc/h; H=13-15 mCA pentru Brazii de Jos
Q=46 mc/h; H=18-20 mCA pentru Brazii de Sus

-**Conducte de refulare** din polietilenă PEHD
D=140 mm, L=900 m – la Brazii de Jos;
D=180 mm, L=2100 m – la Brazii de Sus

-**Bazin de omogenizare – decantare** din beton având capacitatea 135mc

-**Stație de pompare** a bazinului de omogenizare, pentru pomparea apei către stația de epurare.
Q=20 mc/h, H=10 mCA.

-**Conducta transport apă uzată** – în incinta SC PETROBRAZI SA din PEHD, Dn 180 mm, L=800 m, până la stația de epurare a SC PETROBRAZI S.A.

Colectoarele sunt amplasate de-a lungul drumurilor, în afara carosabilului, montate subteran la adâncimea de 1,5 – 3,5 m. Transportul apelor uzate se face gravitațional până la stațiile de pompare.

Stația de pompare ape uzate din Brazii de Jos este o construcție cilindrică din beton armat dotată cu 2 pompe submersibile pentru apă uzată, cu rotoare cu dispozitiv de tocat. Fiecare pompă are parametri Q = 11,5 mc/h; H = 13,5 m CA; N = 1,7 KW, n = 2805 rot/min.

Stația este amplasată vis-a-vis de primărie. $S_{\text{teren}} = 50$ m.p.

Stația de pompare din Brazii de Jos descarcă apele uzate colectate din localitate în bazinul stației de pompare din Brazii de Sus.

Stația de pompare ape uzate din Brazii de Sus este o construcție cilindrică din beton armat, dotată cu 2 pompe submersibile, fiecare având parametri $Q = 23,5$ mc/h; $H = 20$ mCA; $N = 2,4$ KW, $n = 2805$ rot/min.

Stația este amplasată în curtea școlii, în vecinătatea fosei vidanjabile existente de sub WC. $S_{\text{teren}} = 100$ m.p.

Stația de pompare din Brazii de Sus descarcă apele uzate din ambele sate în bazinul de omogenizare .

-Bazinul de omogenizare – decantare are capacitatea de 135 mc, este din beton armat semiîngropat, amplasat la limita incintei SC PETROBRAZI S.A.

-Stația de pompare a bazinului de omogenizare este dotată cu 2 pompe submersibile pentru apă uzată având parametri: $Q = 20$ mc/h; $H = 10,0$ mCA, $N = 2,4$ KW, $n = 2705$ rot/min. $S_{\text{teren}} = 400$ mp.

Din bazinul de omogenizare – decantare, apă preepurată este pompată la stația de epurare ECBATAR 1 situată în incinta S.C. PETROBRAZI S.A., în proprietatea acesteia. Există acordul SC PETROBRAZI SA pentru preluarea apelor uzate menajere din comuna Brazi. După epurare, apele sunt deversate în râul Prahova.

Toate stațiile de pompare propuse funcționează automat.

Toate stațiile de pompare sunt prevăzute cu împrejmuire cu gard din plasă de sârmă.

În etapa finală, la sistemul de canalizare a satelor Brazii de Sus și Brazii de Jos, se vor racorda și rețelele de canalizare ale satelor Bătești, Popești și Negoiești prin intermediul unor stații de pompare.

În acest sens, colectoarele, bazinele stațiilor de pompare și conductele de refulare ale sistemului de canalizare din Brazii de Sus și Brazii de Jos au fost dimensionate pentru a prelua în viitor și apele uzate menajere din localitățile Bătești, Popești și Negoiești.

În etapa finală se va dubla capacitatea de pompare.

La stațiile de pompare s-au prevăzut grupuri electrogene pentru a asigura energia electrică în cazul unor avarii în rețeaua de alimentare cu energie electrică.

3.9.3. Alimentarea cu energie electrică

Propuneri

În următorii 5-10 ani se prevede o creștere a consumului de energie electrică, atât prin apariția de noi consumatori cât și prin mărirea consumului la cei existenți prin dotarea cu aparatură electrocasnică.

Creșterile de consum pot fi preluate atât de posturile de transformare existente, prin mărirea capacității lor, cât și de posturi de transformare noi, amplasate în zonele mai mari nou introduse în intravilan, sau în apropierea unor consumatori importanți.

Rețeaua de joasă tensiune se va extinde pe măsură ce apar noi consumatori.

Pentru orice construcție nouă sau extindere se va obține în mod obligatoriu AVIZ de amplasare de la S.C. ELECTRICA S.A.

Pentru zonele industriale alimentarea cu energie electrică se va realiza prin intermediul unor posturi de transformare locale proprii Societăților economice respective.

Stabilirea soluțiilor și a parametrilor tehnico – economici se va face în cadrul unor studii de fezabilitate întocmite de proiectanți autorizați în domeniu.

3.9.4. Telecomunicații

Propuneri

Pentru următorii 5 – 10 ani propunem extinderea liniilor de telecomunicații și amplasarea unei noi centrale telefonice digitale de 400 linii.

3.9.5. Alimentarea cu caldura

Propuneri

Intrucât în comuna Brazi există sistem centralizat de distribuție a gazelor naturale în localitățile: Negoiești, Popești, Brazii de Sus, Brazii de Jos și Bătești, iar în cadrul Planului Urbanistic General propunem distribuția gazelor naturale și în satul Stejaru se prevede ca în viitor se va extinde soluția încălzirii clădirilor cu microcentrale individuale functionând cu gaze naturale.

3.9.6. Alimentarea cu gaze naturale

Propuneri

Pentru următorii 5-10 ani propunem realizarea unui sistem de distribuție centralizată a gazelor naturale de redusă presiune și în Satul Stejaru și Camine, prin prelungirea conductei ce alimentează SC AGRISOL International SA până în aceste localități. Debitul necesar aprox. 200 N mc/h..

Totodată propunem extinderea rețelelor de distribuție în zonele nou introduse în intravilan, pe măsura apariției noilor consumatori.

Datorită creșterii numărului de consumatori, dar și a creșterii consumului la cei existenți, prin înlocuirea sobelor cu microcentrale, este necesar ca la anumite intervale de timp să se facă verificarea capacității de transport a conductelor.

Proiectarea și execuția instalațiilor de gaze naturale se va face de către firme sau persoane calificate și autorizate în domeniu.

Prezentul memoriu se completează cu planșele :

4.1; 4.2. - Reglementări – echipare edilitara.

3.9.7. Gospodaria comunală

Deșeurile menajere sunt în prezent împrăștiate în zone improprii acestui scop, cu efecte de poluare a mediului și mai ales asupra pârâului Leaotul.

Fostul batal pentru depozitarea rezidurilor petroliere de la rafinăria PETROBRAZI este în prezent folosit la depozitarea deșeurilor fără să fie amenajat în acest scop.

Batalul este situat în amonte de gospodăriile din localitatea Brazi de Jos.

În anul 1995 PETROSTAR SA Ploiești a întocmit un studiu de fezabilitate „Amplasate și amenajare depozit deșeuri menajere – comuna Brazi” dar care a rămas nefinalizat datorită amplasamentului neadecvat.

La elaborarea Planului Urbanistic al Municipiului Ploiești s-a avut în vedere realizarea unei rampe ecologice amplasată la sudul municipiului astfel dimensionată încât să preia și gunoiul rezultat din comunele periurbane, respectiv și pentru comuna Brazi.

Serviciul public independent de salubritate (SPACS) adună și transportă deșeurile menajere la rampa de gunoi ecologică conform arondării stabilite de Consiliul Județean Prahova.

Pentru comuna Brazi se estimează un volum anual de deșeuri compacte de 547 mc/an, ceea ce necesită o suprafață de teren de cca 0,5 ha care asigură depozitarea deșeurilor pentru perioada de 15 ani. Din păcate între timp a fost realizată deponia ecologica de la Boldesti –Scaieni care deserveste si Municipiul Ploiesti.

În 2002 Institutul Consproiect a întocmit un PUZ pentru Rampa de gunoi ecologica a comunei Brazi care era prevazuta sa preia si gunoiul menajer de la comunele invecinate: Sirna(5214), Barcanesti(9347), Poenarii Burchii(5479), Gorgota (5452), Tinosu (2433), Manesti(4131), Puchenii Mari (8863) Targoru Vechi (9001) Rezulta a populatie in aria servita de 60 000.

Amplasată în imediata vecinătate a Municipiului Ploiești, în partea de sud, această deponie ar putea să degreveze groapa ecologică de la Boldesti Scaieni evitând traversarea Municipiului cu mijloacele de salubritate. Din păcate aceasta soluție a fost respinsă de agenția de mediu pe motivul că această groapă este amplasată la o distanță mai mică de 1 km față de intravilanul localității Bătești conform OMS 536/1997. Din punct de vedere al proietantului acest inconvenient putea fi remediat glisând amplasamentul în lungul drumului DC 108 și pe limita de teritoriu administrativ până la distanța de 1 km față de limita intravilanului localității Bătești – terenul fiind în această parcelă la fel de poluat de produse petrolifere și slab productiv. Oricum subiectul ar trebui reluat la studiul ariei metropolitane a municipiului Ploiesti.

Fiecare sat dispune de cimitire.

Se propune realizarea unui nou cimitir în satul Stejaru, prevăzut cu zona de protecție sanitară.

3.10 Protecția mediului

În urma analizei problemelor de mediu s-au constituit propunerile și măsurile de intervenție ce se impun pentru protecția și conservarea mediului:

-păstrarea și refacerea echilibrului natural prin eliminarea surselor de poluare;

- măsuri severe de evitare a extinderii intravilanului în zonele cu terenuri ce prezintă pericol de prăbușiri, alunecări și în parcelele prevăzute ca zone verzi prin proiect;
- măsuri la nivelul agenților economici, potențiale surse de poluare prin: reglementări în utilizarea terenului, respectarea distanțelor normate de amplasare față de locuințe, respectarea procentului de 20 % zone verzi în incinta pentru creerea unor perdele de protecție spre zonele de locuit.

- se va întocmi de către Institutul de Cercetare și Ingineria Mediului – București un studiu de evaluare a impactului activității SC PETROBRAZI SA asupra mediului, a daunelor produse de poluarea solului și subsolului, a apei freatică, a aerului și pentru stabilirea măsurilor care se impun pentru protecția mediului. Acest studiu se va face la fiecare 5 ani și va analiza modul de aplicare a măsurilor prevăzute în studiul precedent și efectele lor, tragându-se concluziile și propunându-se noi/alte măsuri cu scopul de a diminua continuu poluarea.
 - amenajarea de platforme ecologice de depozitare a deșeurilor menajere cuplate cu puțuri seci atât pentru locuitori cât și pentru agenții economici.
 - utilizarea rațională și controlată a îngrășămintelor chimice pentru fertilizarea solului
 - realizarea rețelelor tehnico- edilitare (alimentare cu apă, canalizare, preluarea stației de epurare din incinta Petrobrazii)
 - amenajarea cursurilor de apă cu fenomene de eroziune a solului
 - reducerea poluării la sursă (studiu de impact la obiectivele noi construite)
- conservarea și punerea în valoare a peisajului
- limitarea extinderii intravilanului în zonele cu valoare peisageră;
 - păstrarea zonelor naturale și punerea în valoare prin controlul modului de construire în zonele respective;
- protejarea patrimoniului și a mediului construit
- delimitarea, instituirea și respectarea zonelor de protecție a monumentelor arhitecturale
 - respectarea reglementărilor privind modul de construire, regimuri de construcții (POT, CUT, etc)
 - propunerea de clădiri cu valoare arhitecturală pentru a fi incluse pe lista monumentelor de către Ministerul Culturii.
- respectarea igienei și sănătății oamenilor
- respectarea reglementărilor referitoare la amplasarea și conformarea construcțiilor
 - amenajarea plantațiilor de aliniament pe traseele de circulație rutieră
 - respectarea zonelor verzi de protecție față de unitățile economice;
 - respectarea distanțelor minime de protecție sanitară la amplasarea surselor de poluare sau disconfort (unități economice, cimitire, platforme de gunoi, stații de epurare etc);
- oprirea extinderii zonei de locuit pe terenurile din zonele cu pericol de prăbușire
- controlul regimului de construire în zone periferice din intravilanul localității precum și în zonele cu terenuri dificile pentru construcții;
- În conformitate cu Legea mediului, consiliile locale răspund pentru:
- îmbunătățirea microclimatului din interiorul localității și zonele limitrofe acestora, de înfrumusețarea peisajului și menținerea curățeniei stradale;
 - amplasarea obiectivelor fără prejudicierea salubrității ambianței, spațiilor de odihnă și recreerea, confortului și stării de sănătate a populației;

- respectarea regimului de protecție specială a zonelor de interes turistic și de agrement a monumentelor istorice, a ariilor protejate și a monumentelor naturii;
- optimizarea densității de locuire concomitent cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, parcurilor, aliniamentelor de plantații, perdelelor de protecție, etc.
- reglementarea circulației autovehiculelor generatoare de disconfort în anumite zone cu funcție predominantă de locuit, odihnă și recreere;
- adoptarea de măsuri obligatorii, pentru toate persoanele fizice și juridice, cu privire la întreținerea și înfrumusețarea clădirilor, curților, împrejurimilor acestora, a spațiilor verzi dintre clădiri;
- măsuri pentru realizarea, dezvoltarea canalizării stradale.

Se vor lua măsuri pentru punerea în aplicare a propunerilor planului urbanistic cu privire la amenajarea și dezvoltarea parcurilor, zonelor verzi, plantațiilor de aliniament și de protecție, a zonelor de agrement și odihnă și controlul permanent al întreținerii acestora. De asemenea, se inițiază acțiuni de informare, educare și participare a comunităților la programele de protecție a mediului.

Ca urmare a întocmirii raportului de mediu se prevad următoarele măsuri pentru diminuarea poluării:

- lichidarea practicilor de depozitare necontrolată a deșeurilor pe cursurile de apă.
- limitarea emisiilor gazoase poluante prin îmbunătățire tehnologiilor, montarea de filtre gazoase.
- program de întreținere a drumurilor.
- dirijarea corespunzătoare a apelor pluviale.
- impadurirea terenurilor cu risc antropic.
- înființarea de spații verzi între locuințe.
- respectarea indicatorilor urbanistici propuși.
- colectarea deșeurilor menajere în recipiente/containere de protecție în zone pe sortimente și eliminarea la un depozit autorizat.
- amenajarea unei perdele vegetale formate din arbori cu rol de protecție fonică la calea ferată (primăria propune montarea unor panouri fonoabsorbante în lungul căii ferate în zona de locuințe)
- stabilirea și instituirea zonelor de protecție a conductelor magistrale de gaze naturale, de LEA 110 KV,
- instituirea zonelor de protecție sanitară la gospodăriile de apă la trasee de aducțiune și distribuție apă potabilă, la cimitire.
- Instituirea zonei de protecție sanitară la platforma PETROBRAZI (250 M)

3.11. Reglementări, categorii de intervenții și servituții impuse

3.11.1. Destinația terenurilor

În cadrul PUG la nivelul teritoriului administrativ al comunei se vor menține actualele categorii de folosință a terenurilor, până la elaborarea unui nou cadastru. În principiu, s-a urmărit dezvoltarea continuă a localităților în lungul drumului județean DJ 140. Extinderile de intravilan pentru zonele de locuit s-au propus pentru aceste localități spre sud. S-a urmărit în acest fel îndepărtarea zonei de locuit de platforma Petrobrazi.

Concentrarea dotărilor de interes public va contura cele două zone centrale din Brazii de Jos, respectiv Negoiești.

Pentru evitarea traficului greu în zonele centrale ale localităților Brazii de Jos și Negoiești s-au propus 2 artere ocolitoare.

Pentru Brazii de Jos între DJ 140 și DJ 101 G și pentru Negoiești între DJ 140 și DJ 104P.

Pentru evitarea disfuncțiilor rezultate din alternarea zonelor de locuit cu zonele industriale și de depozite, în T8 (UTR 9) zona cu locuințe de serviciu a fost integrată în platforma industrială. De asemenea, în UTR 10, locuințele izolate au fost incluse în zona industrială și de depozite.

Zonele noi introduse în intravilanul satelor Negoiești și Popești pentru locuințe au fost propuse cu interdicții temporare până la întocmire și aprobare PUZ.

În interiorul intravilanului propus, toate terenurile vor avea destinația în conformitate cu reglementările de zonificare funcțională prevăzută în PUG. În cazul în care se intenționează realizarea unui obiectiv care nu se încadrează ca funcțiune în destinația zonei din care face parte amplasamentul, se va urmări ca noul obiectiv să nu împietzeze asupra zonei înconjurătoare: derogarea se va da de către organele de resort, pe baza unei documentații de urbanism adecvate.

3.11.2. Zona centrală este delimitată și evidențiată și va respecta un regim special de construire precizate prin PUZ-Zona Centrală. În zona centrală se va putea construi doar după elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ Zonă Centrală.

3.11.3. Zonele protejate sunt:

-zonele de locuințe protejate sanitar față de surse de poluare sau disconfort:

-spital veterinar		30 m
-stații epurare ape uzate		300 m
-depozite de reziduri amenajate	ecologic	500 m
-idem, neamenajate ecologic		1000 m
-cimitire		50 m
-autobazele serviciilor de salubritate		200 m

Sunt în general, zone plantate, neconstruibile

-zonele cu valori de patrimoniu: monumente istorice, arhitectura, arheologie;

-zone de protecție a rețelelor tehnico- edilitare sunt dimensionate conform normelor de către deținătorii acestora și este reglementată prin interdicție definitivă de construire;

-zonele de protecție severă a captărilor de ape subterane – nu este cazul;

-zonele de protecție a cursurilor de apă față de orice fel de construcție;

- 15 m – pentru cursuri de apă cu lățimea de 10-50m
- 30 m – pentru cursuri de apă cu lățimea de 51-500 m
- față de sursa de poluare – 300 m

-zonele de protecție sanitară cu regim sever pentru:

- stații de pompare 10 m

- stații tratare 20 m
 - rezervoare îngropate 20 m
 - conducte aducțiune 30 m cu reduceri la 10 m
 - rețele distribuție 3 m
- zonele de protecția a pădurilor față de clădiri de risc tehnologic – 1000 m

3.11.4. Valorile maxime pentru indicatorii de control ai modului de utilizare a terenurilor (POT și CUT) sunt prezentați pe planșă și sunt specifici fiecărei zone funcționale și unitățile teritoriale de referință.

POT – (procentul de ocupare al terenului) este procentul suprafeței ocupate la sol din suprafața terenului considerat;

CUT – (coeficientul de utilizare al terenului) este raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat.

Regimul de aliniere și de înălțime al construcțiilor, determinate în funcție de destinația clădirilor vor fi de asemenea, specifice zonelor funcționale.

3.11.5. Interdicții temporare de construire s-au stabilit pentru zonele care necesită studii și cercetări suplimentare: zona centrala, planuri urbanistice zonale cu parcelări, zone verzi amenajate ca parcuri sau gradini și în zonele de extindere a unităților economice.

3.11.6. Interdicții definitive de construire s-au instituit pentru zonele care prezintă riscuri naturale sau tehnologice previzibile:

- zone de protecție a rețelelor tehnico – edilitare
- zonele de protecție a clădirilor cu risc tehnologic
- zonele cu riscuri naturale

Toate reglementările vor fi respectate la autorizarea construirii tuturor obiectivelor.

Se va respecta, totodată, Regulamentul Local de Urbanism care va detalia aceste reglementări.

3.12. Obiective de utilitate publică

Realizarea obiectivelor de utilitate publică necesită rezervări de teren și stabilirea tipurilor de proprietate asupra terenurilor precum și circulația terenurilor între deținători.

Autorizarea construirii acestora va fi precedată – unde este cazul – de declararea unității publice (Legea 33/1994).

Obiectivele de utilitate publică necesare a fi realizate în etapa pentru care a fost elaborat Planul urbanistic general al comunei Brazi sunt:

- căi de comunicație:
- continuare asfaltare străzi
- realizarea pistei pentru biciclete către PETROBRAZI
- amenajarea intersecțiilor drumului județean cu drumurile comunale
- amenajarea de spații de parcare

- modernizarea intersecției liniei CF Ploiești – București cu DJ 140 în zona localității Batești;

-echiparea tehnico- edilitară:

- extinderea rețelei de gaze naturale
- îmbunătățirea iluminatului public
- realizarea unei platforme de pre colectare și sortare gunoi (amendare PUG)
- realizarea rețelei de canalizare conform studiilor întocmite

-clădirile și terenurile necesare instituțiilor publice;

- realizarea anexelor necesare (vestiare, C.T.) la terenul de sport din satul Popești.

-salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice:

- se vor lua măsuri ca în jurul incintei Bisericii de lemn din Stejaru și a conacului Nicolau din Brazii de Sus sa se emita autorizații de construire numai cu avizul instituțiilor abilitate conform legii (ministerul Culturii)

-zone verzi:

- realizarea în satul Negoiești a unei zone de agrement
- realizarea în satul Brazii de Sus a unui complex de agrement și sport ce va cuprinde incinta conacului Nicolau dar și lunca paraului Leaotu care se va amenaja și o oglinda de apă
- în lungul drumurilor județene (DJ 104P, DJ 101G și DJ 140) se propun zone verzi de aliniament cu lățime de 2 m pe sens pe o lungime de 21,8 km

Drumurile județene de pe teritoriul comunei Brazi, județul Prahova	
Denumire DJ	Lungimea drum pe teritoriul Brazi
DJ 101G	6,6 Km
DJ 104P	3,5 Km
DJ 140	11,7 Km

- în lungul drumurilor comunale se propun zone verzi de aliniament cu lățime de 1,75 m pe sens pe o lungime totală de 8,7 km

Drumurile comunale de pe teritoriul comunei Brazi, județul Prahova	
Denumire DC	Lungimea drum pe teritoriul Brazi
DC 103	5,7 Km
DC 107	1,0 Km
DC 108	2,0 Km

-protecția și conservarea mediului înconjurător: aer, apă, sol:

- reabilitarea protecția și conservarea mediului prin înscrierea tuturor surselor de poluare în prevederile convențiilor internaționale de asigurare a calității mediului la care țara noastră a aderat.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	SUPRAFATA TEREN (ha)	LUNGIME (km)
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					
PRIMARIE			x	0.33	
GRADINITE			x	0.48	
SCOLI			x	1.58	
DISPENSAR MEDICAL			x	0.29	
FARMACIE			x	0.05	
POSTA			x	0.07	
POLITIE			x	0.06	
SALA POLIVALENTA			x	0.70	
CAMIN CULTURAL			x	0.26	
TEREN SPORT AMENAJAT			x	1.87	
GOSPODARIE COMUNALA					
ALIMENTARE CU APA			x		
CANALIZARE			x		
STATII DE EPURARE			x		
CIMITIRE			x	6.42	
CAI DE COMUNICATIE					
DRUMURI NATIONALE	x				10.33
DRUMURI JUDETENE		x			21.8
DRUMURI COMUNALE			x		8.7
DRUMURI NOI PROPUSE			x	7.92	7.02
CAI FERATE	x			20.27	
INFRASTRUCTURA MAJORA					
ADUCTIUNE APA - 'CASA SITELOR'	x			1.47	
LEA	x				
CONDUCTE PETROL	x				36.02
CONDUCTE GAZE NATURALE	x				15.52
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE					
CONACUL NICOLAU	x			14.02	
BISERICI - MONUMENTE	x			1.18	
APARAREA TARII, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA					
UNITATEA MILITARA	x			16.30	

TIPURI DE	SUPRAFATA	CIRCULATIA TERENURILOR:
-----------	-----------	-------------------------

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN	(HA)	Terenuri aflate in domeniul public/ privat destinate concesionarii	Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul privat al unitatii administrativ- teritoriale	Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al comunei
TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL	30.60			
TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN	21.80			
TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL	63.11	6.41		
TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL	16.67			
TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL	4.19			
TERENURI PROPRIETATE PRIVATA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE	979.83	4.39	0.44	6.11
TOTAL	1 116.20	10.80	0.44	6.11

Prin PUG se propune trecerea din proprietate privată persoane fizice și juridice în proprietate publică de interes local a unei suprafețe de teren de 7,92 ha. Această suprafață este necesară pentru realizarea a două artere ocolitoare - profil 2-2 (Centura Negoiești – 710 m; Centura Brazii de Jos – 750 m) și a unor drumuri locale noi propuse – profil 4-4 - necesare pentru parcelarea unor suprafețe introduse în intravilan.

De asemenea se propune trecerea din proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice în domeniul privat al comunei Brazi o suprafață de 0.44 ha pentru extinderea cimitirului de la satul Popești.

Se propun 6.11 ha să fie trecute din proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice în domeniul public pentru:

- crearea unui spațiu pentru agrement, sport lângă terenul de sport în satul Brazii de Sus
- zona de locuit în satul Brazii de Jos

Se propun concesionarea unor terenuri din proprietatea privată a persoanelor fizice/ juridice în domeniul public pentru realizarea unui cimitir în Catunul Camine

4. CONCLUZII, MĂSURI

Programul propus în PUG presupune o multitudine de obiective de investiții și necesită un efort financiar deosebit pentru a fi realizate într-o perioadă destul de mică. Lucrările de mare amploare (hidrotehnice, infrastructură) sunt investiții ce se pot face doar din fonduri bugetare și sunt incluse în politica de amenajare teritorială a județului

Prahova. Pentru realizarea obiectivelor locale este necesar efortul comunității locale, o politică adecvată scopurilor, încurajarea investițiilor și controlul modului de utilizare a solului (exploatare, protejare, construire).

Măsurile necesare, în continuare, după elaborarea PUG sunt legate de pregătirea punerii în aplicare.

Odată cu aprobarea documentației sarcina de aplicare a politicilor elaborate revine autorității locale.

Accesul locuitorilor la documentația aprobată se asigură prin grija Consiliului Local al comunei.

Anual se analizează modul de punere în aplicare a propunerilor.

Modificarea sau reactualizarea documentațiilor aprobate se face prin respectarea aceleiași proceduri de avizare - aprobare ca la documentația inițială.

Situarea comunei Brazi într-o zonă puternic industrializată conferă șanse importante de dezvoltare în domeniul industriei și al serviciilor.

Din punct de vedere strategic, proiectantul propune dezvoltarea localităților în direcția sud pentru ca zona locuibilă să se îndepărteze de platforma Petrobrazii.

În același timp s-a propus legarea tuturor satelor de-a lungul lui DJ 140, într-un singur trup pentru a se putea realiza o galerie vizibilă pentru rețelele edilitare.

În prima etapă se propune realizarea unor PUZ-uri pentru zona centrală a satelor Brazii de Jos și Negoiești.

În același timp se propune trecerea la faza de execuție a complexului de agrement „Conacul Nicolae”.

Deoarece platforma industrială Petrobrazii reprezintă o sursă de poluare a tuturor componentelor mediului natural, proiectantul propune o serie de măsuri pentru reducerea acestora:

- creșterea eficienței treptelor mecanice de epurare prin montare de gratare cu autocurățare și gratare la caminele de repartitie
- curățarea și decolmatarea separatoarelor gravitaționale ECBATAR 1 + ECBATAR III, ECBATAR II + ECBATAR III
- reabilitarea și sistematizarea rețelelor de canalizare, realizarea reparațiilor și curățirilor la rezervoare
- efectuarea lucrărilor de consolidare a malului afectat de conductele de deversare efluent Petrobrazii pe o lungime de 60 m
- repararea spațiilor betonate deteriorate ale platformelor din incintă și ecologizarea aspectului rafinării
- ecologizarea bălărilor interioare și exterioare
- modernizarea cuptorului de incinerare și monitorizarea continuă a emisiilor
- reducerea emisiilor de COV din zona CF prin dotarea cu sistem de recirculare vapori la încărcarea produselor.

Arhitect – Urbanist Lucian Enache

5. ANEXA
Lista agentilor economici