

	ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA PRIMĂRIA COMUNEI BĂRCĂNEȘTI COMPARTIMENTUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI Nr. 18228 din 20.08.2020	
---	---	---

ANUNT PUBLIC **din 20.08.2020**

PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborarea PLAN URBANISTIC ZONAL

“ EXTINDERE INTRAVILAN (7672 mp) „ZONĂ LOCUINȚE, ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ”, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2326 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUNȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 11959 mp)”
pentru imobilul situat în comuna BĂRCĂNEȘTI, sat TĂTĂRANI NC 22303, T15, Cc 842, Cc 843, A 840

Initiator: **S.C. UNITRANS S.A. – CUI 1304172**
 reprezentata de d-l **ZAHARIA CRISTIAN ION - ADMINISTRATOR**
 cu sediul în Com. Bărcănești, Sat Tătărani, Șos. București-Ploiești, Km57, Jud. Prahova
Elaborator: **S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. – arh. Andreea Aluchi**
 cu sediul în Mun. Ploiești, str. Rudului nr.76, Jud. Prahova

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind elaborării propunerilor planului urbanistic zonal
în perioada: 20.08.2020 – 03.09.2020

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
adresa: str. Crinilor nr.108, Com. Bărcănești, Sat Bărcănești ,
telefon: 0786 179 061, email: urbanism@barcanesti.ro

Răspunsurile la observațiile transmise va fi postate pe pagina de internet a
Primăriei Com. Bărcănești - <http://www.barcanesti.ro/> incepand cu data de
10.09.2020

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
 ● anunțarea aprobarii PUZ

Pentru relatii suplimentare, sugestii sau propunerii se pot adresa pana la data de 03.09.2020 ora 15.30 la adresa de mail: urbanism@barcanesti.ro, adresa inaintata Primariei Comunei Barcanesti, telefonic sau corespondenta.

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
COMISIA TEHNICĂ DE
AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
A JUDEȚULUI PRAHOVA

AVIZ UNIC NR. 2561 DIN 08.07.2020

privind lucrarea:

**PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S = 7672 mp) ZONĂ LOCUINȚE,
ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ,
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S = 2326 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI
LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI
SERVICII ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst= 11959 mp)
- com. Bărcănești, sat TĂTĂRANI, nr. cadastral 22303, tarla 15, parcelele Cc842,
Cc843, A840**

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S = 7672 MP) ZONĂ LOCUINȚE, ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S = 2326 MP) DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (SST= 11959 MP)

Localizarea proiectului : com. Bărcănești, sat TĂTĂRANI, nr. cadastral 22303, tarla 15, parcelele Cc842, Cc843, A840

Faza de proiectare : PUZ

Proiect nr./ Data elaborării : 8/2020 / 01.04.2020

Proiectant : SC ARHIZANE PLAN SRL - arh.Andreea Aluchi

Beneficiar : SC UNITRANS SA

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI :

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de extindere a intravilanului comunei Bărcănești cu suprafața de 7672 mp, identificată cu nr.cadastral 22303, T15, parcela A840, pentru zonă locuințe, zonă spații verzi și zonă căi de comunicație rutieră, schimbarea destinației terenului în suprafață de 2326 mp, identificată cu nr.cadastral 22303, T15, parcelele CC842,843, din zonă locuințe în zonă institutii si servicii și zonă căi de comunicație rutieră și lotizarea întregului teren pentru amplasare locuințe, institutii și servicii și spații verzi și amenajare drum acces în satul Tătărani, la DJ101D nr.679.

Terenul studiat, în suprafață totală de 11959 mp, se compune din:

-S= 9998 mp (aferentă nr.cadastral 22303, din care S=2326 mp situată în intravilan si S=7672 mp situată în extravilan) - proprietatea SC UNITRANS S.A. conform Actului de Alipire nr. 83/ 12.02.2010, autentificat de Biroul Notarial Cosma Saad Andreea din municipiul Ploiesti și Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.58726/01.07.2020 emis de BCPI Ploiești

-S= 1961 mp (aferentă DJ101D) - aparține domeniul public al județului Prahova, conform HGR nr.1359/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Conform PUG și R.L.U ale comunei Bărcănești- documentații aprobate, terenul studiat este situat parțial în intravilan (S=4287 mp), în UTR 5 - zonă pentru locuințe cu următorii indicatori urbanistici maximali corelați cu RGU: POT=30%, CUT=0,6 Hmax= P+1 și zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente (CC), subzonă căi rutiere-CCr și parțial în extravilan (S= 7672mp) în zonă terenuri agricole (TA) .

Conform PUG-ului comunei Bărcănești- documentație aprobată și a avizelor obținute, terenul este situat parțial în zona de protecție a LEA 20 kV Tinosu, LEA 20kV Potigrafu precum și în zona de protecție a Sitului arheologic de la Tătărani (punct Castelul cu apă), înscris în Repertoriul Arheologic Național cu codul 130605.02.

Totodată, în conformitate cu reglementările SEVESO (Legea 59/2016 și Ordinul M.D.R.A.P.F.E. nr. 3710/2017, Ministerul Mediului nr. 1212/2017, M.A.I. nr. 99/2017), imobilul este situat în zona IV de risc (vătămări reversibile) – Scenariul 7 – Dispersie toxică, aferentă obiectivului SC OMV PETROM SA -RAFINARIA PETROBRAZI.

Prin PUZ se propun următoarele:

- extinderea intravilanului comunei Bărcănești cu suprafața S = 7672 mp, pentru zonă de locuințe și zonă de spații verzi
- schimbarea destinației terenului în suprafață de 2326 mp din zonă locuințe în zonă instituții și servicii și zonă căi de comunicație rutieră;
- lotizarea întregului teren pentru zonă locuințe, zonă instituții și servicii, zonă spații verzi și zonă căi de comunicație rutieră
- constituirea unui nou U.T.R., și anume UTR 37, cu următoarea zonare funcțională:

- zonă locuințe(L), cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 40%, CUT = 0,72 regim de înălțime P+1E+M , Hmax coamă = 12m, Hmax cornișă = 9m.
- zonă instituții și servicii (IS), cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 40%, CUT = 0,72 regim de înălțime P+1E+M , Hmax coamă = 12m, Hmax cornișă = 9m.
- zonă spații verzi (SP), cu indicatorii urbanistici maximali POT = 10%, CUT = 0,1, regim de înălțime P, Hmax coamă = 7m, Hmax cornișă = 4m.
- zona cai de comunicație rutieră (CCr)

Prin propunerea de lotizare au rezultat 12 loturi, din care: 9 loturi cu suprafețe cuprinse între 293 mp – 2815 mp pentru locuințe, un lot pentru instituții și servicii (S =1406 mp), un lot pentru drum nou propus (S = 2408 mp) și un lot pentru spațiu verde (S = 337 mp).

Aliniamentele față de axul drumurilor, regimul de aliniere față de aliniamente și retragerile față de celelalte limite ale loturilor vor fi conform planșei de reglementări urbanistice și a condițiilor din RLU aferent PUZ.

Spațiile verzi pentru zona de locuințe vor fi de 15% din suprafața fiecărui lot, iar pentru zona instituții și servicii, vor fi de minim 10% din suprafața lotului.

Accesul la teren se va asigura din DJ 101D prin drum nou propus, conform planșei de Reglementări Urbanistice și a studiului de fundamentare a soluției de circulație.

Conform planșei “proprietatea asupra terenurilor”, prin PUZ se propune trecerea în domeniul public al localității, a suprafeței S = 2408 mp necesară amenajării drumului nou propus.

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale existente pe DJ101D, iar canalizarea se va rezolva în sistem propriu, în prima etapă și prin racordare la rețeaua publică de canalizare a comunei, după realizarea acesteia - în etapa a doua. Rețeaua aeriană de iluminat, existentă pe teren, se va devia în subteran.

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data 08.07.2020 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, constituită conform Hotărârilor Consiliului Județean Prahova nr. 131/ 31.08.2016, nr.139/ 29.10.2019 și nr.47/29.04.2020 și a rezultatului votului prezentat alăturat:

- voturi pentru: 8
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 0

se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S = 7672 mp) ZONĂ LOCUINȚE, ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S = 2326 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst= 11959 mp) în com. Bărcănești, sat TĂTĂRANI, nr. cadastral 22303, tarla 15, parcelele Cc842, Cc843, A840

Elaboratorul și beneficiarul răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63, alin (2) , lit. g din Legea nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Față de acestea, după informarea și consultarea populației conform Ord. MDRT nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, se recomandă aprobarea de către Consiliul Local al comunei Bărcănești, a documentației vizată spre neschimbare de Consiliul Județean Prahova.

Prin hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a PUZ-ului, conform Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobare, Primăria comunei Bărcănești are obligația să transmită HCL însoțită de documentația PUZ, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

În termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local al comunei Bărcănești de aprobare a documentației de urbanism va fi înaintată și la Consiliul Județean Prahova- Arhitect Șef.

S-a achitat taxa pentru emiterea Avizului Unic CTATU Prahova pentru PUZ, conform Hotărârii Consiliului Județean Prahova nr.166/16.12.2019.

S-a achitat taxa de 300 lei pentru emiterea Avizului Unic pentru PUZ, cu chitanța nr. 0030942/29.06.2020.

PREȘEDINTE,
Bogdan Andrei Teodorescu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Luminița Iatan

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

EXTINDERE INTRAVILAN (7672 mp) „ZONĂ LOCUINȚE, ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2326 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AMENAJARE DRUM ACCES

(Sstud = 11959 mp)

com. **BĂRCĂNEȘTI**, sat **TĂTĂRANI**; DJ 101 D nr. 679; NC 22303
T15, Cc 842, Cc 843, A 840

Pr. nr. 8 / apr. 2020

Beneficiar : **SC UNITRANS SA**

ELABORATOR (PROIECTANT)
S.C. ARHIZANEPLAN S.R.L.
str. Rudului nr. 76, Ploiești
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract.
Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

EXTINDERE INTRAVILAN (7672 mp) „ZONĂ LOCUINȚE, ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2326 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUNȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 11959 mp)

Amplasament : com. **BĂRCĂNEȘTI**, sat **TĂTĂRANI**;

DJ 101 D nr. 679; NC 22303 T15, Cc 842, Cc 843, A 840

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând **UTR nr. 37**

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (11959 mp).

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Modificarea RLU aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ, cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și compl. ulterioare
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** de aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Suport topografic pentru PUZ sc. 1 : 1000 (SC GEREM MINERVA SRL), vizat de OCPI Ph
- PUG și RLU comuna Bărcănești, aprobat cu HCL 8/25.03.2000 și nr. 54/28.11.2013
- Certificat de Urbanism nr. 8/27.01.2020 eliberat de Consiliul Județean Prahova
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC TOP SERV SRL)
- Studiul pedologic (OSPA Prahova)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (rețele/conducte, drumuri, îmbunătățiri funciare)

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată aparținând **UTR nr.37**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de extindere a intravilanului cu o suprafață de 7672 mp și parcelare pentru amplasarea de locuințe și spații verzi, precum și schimbarea destinației terenului din intravilan (2326 mp) din zonă locuințe în zonă instituții și servicii pentru amplasarea sediului firmei.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării se face în condițiile art. 4 din RGU, respectiv cu avizul organelor agricole județene. Ocuparea acestor terenuri va contribui la mobilarea urbanistică a zonei, valorificarea echipării edilitare și completarea infrastructurii rutiere.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar, art. 91, alin. (1) și art. 92, alin. (1)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47¹
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 23
- Legea nr. 86/27.06.2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

4.3. Titularul obiectivului amplasat pe terenul agricol este obligat :

- să ia măsuri prealabile executării construcției, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pt. Agricultură a jud. Prahova, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestora, conform prevederi art.100 din Legea nr.18/1991, rep., cu modificările și completările ulterioare;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoarie și altele asemenea;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

- Conform Studiului pedologic (OSPA Prahova), terenul arabil studiat este încadrat în **clasa III de fertilitate** (mijlocie)

4.4. Terenul din extravilan este traversat de două trasee LEA 20 kV (protecție 12 + 12 m fiecare). Conform aviz ANIF Prahova nr. 49/21.05.2020, în zona studiată nu sunt lucrări de îmbunătățiri funcare.

4.5. Studiul geotehnic constată prezența apelor subterane la un nivel ridicat (1,80 m adâncime), fapt pentru care se recomandă evitarea clădirilor cu subsol/demisol precum și luarea unor măsuri speciale la execuția fundațiilor și sistematizarea pe verticală a terenului.

4.6. Muzeul de Istorie și Arheologie Prahova recomandă ca orice lucrare care implică excavarea solului să fie făcută sub supraveghere arheologică, având în vedere existența – la 101 m spre nord - a sitului „Castelul de apă” (cod RAN 130605.02).

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.3. Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelilor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din RGU și condițiile din avizele administratorilor de rețele și conducte din zona studiată.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„L” – ZONA LOCUINȚE

„IS” - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

„SP” - ZONA SPAȚII VERZI

„CCr” - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„L” – ZONA LOCUINȚE

- Se referă la suprafața de 5847 mp care însumează loturile pentru amplasarea de locuințe.

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- anexe gospodărești

- servicii profesionale

- circulații

- echipare edilitară

- spații verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- ca mod de locuire
 - o individuale/unifamiliale
 - o semicolective
- ca amplasare pe lot : construcții izolate, cuplate sau înșiruite
- anexe gospodărești (P, max P+1) : garaje, foișoare; adăposturi pentru animale de companie, pază și agrement; spații pentru depozitare unelte și accesorii de grădină; piscine; sere și solarii pentru consum propriu, etc.
- servicii profesionale și prestări servicii nepoluante cu condiția ca suprafața desfășurată să nu depășească 100 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- alei carosabile și pietonale, parcuri
- echipare edilitară
- spații verzi
- împrejurimi perimetrare
- panouri publicitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție fata de rețelele edilitare și recomandărilor din studiul geotehnic
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu : cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, etc.
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul notarial al vecinilor astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate;
- pentru distanțe mai mici de 2,00 m față de limita de proprietate – se va solicita acordul vecinilor
- înștiințarea în maxim 72 ore a Primăriei Bărcănești și a Muzeului de Istorie și Arheologie Prahova, în cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul execuției

Art. 6 - Utilizări interzise

- spații comerciale și de alimentație publică
- unități productive
- activități de prestări servicii poluante (ex. autoservice, spălătorie chimică, etc.)
- anexe pentru creșterea animalelor și păsărilor domestice pentru consum sau producție
- depozitare de orice fel
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții și amenajări în zona destinată amenajării drumurilor conform profilelor propuse
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public
- amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

Art. 7 - Interdicții temporare

- autorizarea construcțiilor va fi permisă numai după sau concomitent cu realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) conform PUZ
- până la efectuarea unui studiu hidrogeotehnic aprofundat, verificat Af

Art. 8 - Interdicții permanente

- desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare și servitudinile impuse;
- orice fel de construcții în zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare;
- amplasarea către drumurile publice a construcțiilor cu aspect dezagreabil (magazii, cotețe, depozite de deșeuri menajere, etc)
- construcții, amenajări și activități care nu respectă prevederile OMS nr. 119/2014 : gararea/parcarea unor autovehicule de mare tonaj (autovehicule peste 3,5 tone, microbuze, remorci, etc)

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- conform normelor sanitare (OMS nr. 119/2014, art. 3, alin.1) :
 - durata minimă de însorire a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate este de 1,5 ore la solstițiul de iarnă
 - distanța între clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 metri
- conform Anexa nr. 3 din RGU, pct. 3.10, se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, pentru tronsonul „B” al drumului de acces nou creat s-au stabilit ca aliniamente

(profil propus „b – b”) :

- 3,75 m / ax, pe partea dreaptă (a loturilor propuse)
- 3,25 m / ax, pe partea stângă

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / aliniamentul la drumul de acces nou creat (profil propus „b – b”)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

Lot nr.	Distanța (m) / față de :		
	Drum propus	Limita laterală	Limita posterioară
1 ^{1,2}	3,00	3,00	2,00
2,3,4,5,6,7 ²	3,00	-	2,00
9,10	3,00	5,00 / LEA *	2,00
11 ²	3,00	3,00 / sud; 2,00 / nord	3,00

¹ se admit construcții numai în zona cu deschidere mare a terenului

² posibil locuințe înșiruite / semicolective

* față de cea mai apropiată fundație, conform aviz ELECTRICA

► **Notă f. importantă în cazul terenului studiat :**

- În situația amplasării în regim izolat, construcțiile se vor retrage la minim 3,00 m/una din limitele laterale și - conform Codului Civil – față de cealaltă limită laterală
- În certificatul de urbanism vor fi înscrise obligatoriu retragerile față de limitele fiecărui lot în parte, conform numerotării din planșa Reglementări urbanistice din prezentul PUZ

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul în noul cartier se va efectua dinspre DJ 101 D printr-un drum nou creat.

Pentru detalii, vezi Zona „Căi de comunicații rutiere” – „CCR” din prezentul RLU.

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesese pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării ca zonă rezidențială;

Art. 15 – Parcaje

- se vor prevedea locuri de parcare pentru locatari și vizitatori - numai în incinta fiecărei parcele
- este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a exploatării

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Pe DJ 101 D sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie.

Conducta de canalizare menajeră este la cca 600 m.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Este necesară extinderea rețelilor de energie electrică, apă, gaze și telefonie de pe DJ 101 D.

Evacuarea apelor uzate menajere :

- fose betonate individuale pentru maxim 11 unități de locuit – etapa I
- racordarea la rețeaua publică de canalizare, după realizarea acesteia – etapa II
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

Notă importantă : Cele două LEA 20 kV vor putea fi canalizate în subteran conform prevederilor HG nr. 490/11.05.2011, în baza unei soluții aprobate de ELECTRICA.

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

► Parcelarea terenului s-a făcut – majoritar - cu respectarea art. 30 din RGU. Au rezultat 11 loturi construibile + 1 lot pt. drum, cu următoarele suprafețe (vezi Pl.2 – Reglementări Urbanistice) :

- lot 1 = 1406 mp ¹
- lot 2 = 345 mp ²
- lot 3 = 294 mp ²
- lot 4 = 293 mp ²
- lot 5 = 293 mp ²
- lot 6 = 293 mp ²
- lot 7 = 387 mp ²
- lot 8 = 337 mp ³
- lot 9 = 402 mp ²
- lot 10 = 725 mp ²
- lot 11 = 2815 mp ²
- lot 12 = 2408 mp ⁴

¹ sediu firmă

² locuințe

³ scuar

⁴ drum acces propus

Suprafața totală a loturilor destinate construirii de locuințe : 5847 mp

Notă importantă :

- se admit reparcelări pe lotul 11, cu condiția întocmirii, avizării și aprobării unui PUZ pentru divizarea în mai mult de 3 parcelare (conform art. 47, alin (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare)
- se admit alipiri a două parcele alăturate
- se admit dezmembrări pentru creare drum acces

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- **P+1+M** (Hmax coamă = 12 m; Hmax streășină/cornișă = 9 m)
- nu se recomandă subsoluri sau demisoluri (vezi Studiul geotehnic)

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie (gen balustrii, cariatide, colonade, placări cu finisaje stridente-spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel);
- se admit accente de culoare în procent de maxim 10%
- modul de executare a acoperișului : șarpantă (panta maximă 45 %); învelitoare : tablă plană sau cutată, țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale (gen „turnulețe”, „pagode”) sau lucarne agresive
- se interzice realizarea unor mansarde false

- tâmplărie : lemn / PVC cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu înkrustații
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
- se admit socluri și terase placate cu piatră naturală, balustrade și pazii din lemn, etc.

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT : 40 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT : 0,72**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 15% din suprafața lotului pentru a se amenaja ca spațiu verde;

Art. 24 - Împrejuriri

- transparente / decorative la drum (Hmax = 1,80 m) și opace spre vecinătăți (Hmax = 2,00 m)
- materiale de construcție (admise la aliniament) : panouri lemn, fier forjat; soclu beton, piatră
- se vor evita culorile stridente, înkrustații sau placări mozaicate
- nu se admit excese ornamentale (statuete cu animale domestice/sălbatică sau personaje fantastice)
- porțile se vor deschide spre incintă
- distanța de amplasare a împrejuririlor în zona „L” (conform profil propus „b – b”) :
 - 3,75 m / ax, pe partea dreaptă (a loturilor propuse)
 - 3,25 m / ax, pe partea stângă

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

Se referă la lotul nr. 1 (1406 mp) rezervat pentru amplasarea sediului societății

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- instituții publice și servicii de interes general

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- anexe aferente
- circulații
- utilități
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- birouri / sedii administrative, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- anexe funcționale
- facilități pentru angajați și clienți
- spații verzi amenajate și plantații de protecție, mobilier urban
- rețele tehnico-edilitare (utilități, iluminat exterior, instalații de supraveghere)
- alei carosabile și pietonale, parcuri, platforme
- împrejurimi
- panouri de publicitate comercială

Notă importantă :

- în cadrul lotului 1, este permisă amplasarea de clădiri numai în planul 2 al terenului, unde lățimea parcelei este de 18,00 m
- în planul 1 (lățime 8,60 m) este permisă doar amplasarea de parcuri, spații verzi, mobilier urban și panouri publicitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării zonelor de protecție fata de rețelele edilitare și recomandărilor din studiul geotehnic
- cu condiția înștiințării Muzeului de Istorie și Arheologie Prahova și a primăriei Bărcănești, în situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul execuției lucrărilor
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul notarial al vecinilor astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și / sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate;

Notă importantă :

- se permit locuințe de serviciu maxim 40% din POT aprobat pentru zona „IS”

Art. 6 - Utilizări interzise

- obiective care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- amplasarea construcțiilor cu alte destinații [unități industriale, agricole și zootehnice, depozite de orice fel, unități de transporturi, servicii poluante (ateliere întreținere și spălătorii auto, curățătorii chimice) construcții provizorii pe domeniul public, etc.]
- parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, atât în perioada lucrărilor de execuție cât și a funcționării obiectivului
- amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție / amenajare până la întocmirea unui studiu hidrogeotehnic aprofundat, verificat Af
- oricare din construcțiile admise prezentate la art. 4, în zona drumurilor ce necesită amenajare sau a drumurilor propuse, până la realizarea acestora
- autorizația de construire se va elibera după sau concomitent cu amenajarea spațiilor de circulație publice (rutieră, pietonală, parcare) și executarea rețelelor tehnico-edilitare aferente

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, conform avizelor
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servituțile impuse
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale (Conform RGU, Anexa 3) :

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de 1 ½ oră la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- necesitățile de însorire și iluminat natural al clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - însorirea spațiilor pentru public și a birourilor
 - orientarea spre nord a depozitelor, spațiilor / atelierelor de lucru
- pentru a evita amplasarea construcțiilor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, pentru drumurile existente și propuse, s-au stabilit următoarele aliniamente :

Drum	Profil propus	Distanța față de ax (m)	
		pe p. stângă	pe p. dreaptă
- DJ 101 D	„1 – 1”	14,80 - 14,90 ¹	13,00 - 13,80
- drum propus - tronson „A”	„a – a”	4,00	4,00 ²

¹ a amplasamentului studiat

² a zonei „IS”

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 5,00 m / aliniamentul la DJ 101 D (profil propus „1 – 1”)
- 3,00 m / aliniamentul la drumul nou creat (profil propus „a – a”)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

Se admit construcții numai în planul 2 al zonei „IS”, în partea terenului cu lățime de cca 18,0 m

- 3,00 m / limita laterală (est)
- 2,00 m / limita posterioară (nord)

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul carosabil în zona „IS” se face dinspre DJ 101 D, printr-un drum nou creat.

Pentru detalii suplimentare, vezi Cap. „Zona Căi de comunicație rutieră” – „CCr” din prezentul RLU.

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese corespunzătoare pentru pietoni
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 15 – Parcaje

- în cazul terenului studiat, parcajele se vor amplasa în planul 1 al zonei „IS”, în partea cu deschidere de cca 8,60 m (cea dinspre DJ 101 D)
- numărul locurilor de parcare se va stabili la fazele următoare de proiectare, conform Anexei nr. 5 la RGU, pct. 5.1.12 – Sedii de birouri

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Pe DJ 101 D sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie.

Conducta de canalizare menajeră este la cca 600 m.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Este necesară extinderea rețelilor de energie electrică, apă, gaze și telefonie de pe DJ 101 D.

Evacuarea apelor uzate menajere :

- fosă betonată vidanabilă – etapa I
- racordarea la rețeaua publică de canalizare, după realizarea acesteia – etapa II
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

- Se admit dezmembrări pentru crearea drumului de acces în cartierul rezidențial

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- **P+1+M** (Hmax coamă = 12 m; Hmax streășină/cornișă = 9 m)
- nu se recomandă subsoluri sau demisoluri (vezi Studiul geotehnic)

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie (gen balustră, cariatide, colonade, placări cu finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel);
- se admit accente de culoare în procent de maxim 10%
- acoperiș : șarpantă (panta maximă 45%); învelitoare : tablă plană sau cutată, țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale (gen „turnulețe”, „pagode”) sau lucarne agresive
- se admit panouri solare pe acoperișuri
- se interzice realizarea unor mansarde false
- tâmplărie : lemn / PVC cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încreștături
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
- se admit socluri și terase placate cu piatră naturală, balustrade și pazii din lemn, etc.
- nu sunt admise coșuri vizibile din tabla inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit;
- se interzice utilizarea la fațade a materialelor neacoperite care trebuiesc tencuite (placi BCA sau beton, elemente de izolație), amplasarea de rețele și conducte aparente, contoare de utilități, etc.

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT maxim : 40 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT maxim : 0,72**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Conform R.G.U., Anexa nr. 6, pct. 6.1.2. :

- minim 10 % din suprafața zonei „IS” (cca 150 mp)

Art. 24 - Împrejurimi

- transparente / decorative la aliniamente (H max = 1,80 m), opace pe limitele laterale și posterioare (Hmax = 2,00 m)
- materiale admise : panouri lemn, fier forjat; soclu beton, piatră
- nu este permisă vopsirea împrejurimilor în culori țipătoare (stridente)
- se admite amplasarea panourilor publicitare
- distanța de amplasare a împrejurimilor în zona „IS” :
 - 14,80 – 14,90 m / ax DJ 101 D (profil propus „1 – 1”)
 - 4,00 m / ax drum nou creat (profil propus „a – a”)

„SP” – ZONA SPAȚII VERZI

Se referă la suprafața de 337 mp spații verzi amenajate – lot 8

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- scuar public cu acces nelimitat

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- echipare tehnico-edilitară
- circulații
- împrejmui

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- spații verzi decorative (gazon, paturi florale, arbuști)
- construcții ușoare, de dimensiuni reduse și cu caracter provizoriu, pentru activități de comerț și alimentație publică specifice programului de parc
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă și agrement (chioscuri/pavilioane)
- mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi, jardiniere, pergole, umbrare, etc.)
- locuri de joacă pentru copii (groapa cu nisip, tobogan, balansoar, leagăn, spaliere de lemn pentru exerciții fizice, corpuri geometrice, etc.)
- spațiu îngrădit pentru animale de companie
- spații pentru întreținere (platformă colectare deșeuri)
- alei pietonale (dale înierbate, lespezi piatră)
- rețele tehnico-edilitare (instalații de iluminat, cișmele apă)
- grup sanitar ecologic
- împrejmui perimetrale
- panouri de reclamă comercială

Notă importantă :

- Se va evita utilizarea metalului ca material de construcție în zona „SP”.
- Se permite canalizarea în subteran a LEA 20 kV (conform prevederilor HG nr. 490/11.05.2011), în baza unei soluții aprobate de ELECTRICA.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- cu condiția eliberării autorizației de construire în baza unui plan de amenajare a incintei întocmit de un proiectant de specialitate (arhitect/urbanist, peisagist)
- construcțiile și amenajările permise la art. 4, cu condiția ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice fel de construcții sau amenajări pentru alte funcțiuni, inclusiv cu caracter provizoriu
- depozitare deșeuri menajere sau inerte
- circulații carosabile
- parcare / staționarea autovehiculelor
- tăieri neautorizate sau vătămări ale vegetației

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la întocmirea unui proiect de specialitate pentru amenajarea zonei

Art. 8 - Interdicții permanente

- parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul, cu excepția celor destinate întreținerii
- orice lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice
- schimbarea destinației, reducerea suprafețelor sau strămutarea spațiilor verzi, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- nu e cazul

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, pe tronsonul „B” al drumului nou creat, aliniamentele s-au stabilit conform profil propus „b – b”, astfel :

- 3,75 m ax, pe partea dreaptă (a scuarului)
- 3,25 m / ax, pe partea opusă

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / aliniament, pentru construcții (profil propus „b – b”)
- în limitele parcelei, pentru spațiile verzi și aleile pietonale

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- conform Codului Civil și aviz ELECTRICA, pentru construcții
- în limitele parcelei, pentru spațiile verzi și aleile pietonale

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- nu sunt admise

Art. 14 - Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor
- aleile pietonale se vor utiliza inclusiv pentru accesul utilajelor de întreținere
- alei se vor executa din pavele înierbate sau lespezi de piatră

Art. 15 – Parcaje

- interzise

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- este necesară extinderea utilităților în noul cartier, inclusiv în zona scuarului

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- sunt necesare rețelele electrice și de apă
- se vor executa în baza unui proiect de specialitate privind amenajarea scuarului
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

- nu se admit reparcelări

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

- **parter**
- Hmax cornișă = 4 m; Hmax coamă = 7 m

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al construcțiilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la acoperirea construcțiilor
- se recomandă acoperișuri de tip șarpantă, învelitoare din țiglă ceramică/metalică, cu pantă de maxim 45°
- se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (se interzic culorile stridente)

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

- **POT = max 10 %** (conform Art. 18, alin. (7) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare)

Mențiune :

Conform Art. 18, alin. (7) din Legea nr. 24/2007, cu modificările și completările ulterioare, pe spațiul verde se pot amplasa (citat) :

„alei pietonale, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere – dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10 % din suprafața spațiului verde.”

Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

- **CUT max = 0,1**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri

Art. 23 – Spații verzi

- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetație perenă și utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- amenajarea scuarului se va realiza pe baza unui studiu întocmit de un proiectant de specialitate (arhitect/urbanist sau peisagist)

Art. 24 – Împrejuriri

- la aliniamente (dacă se vor executa) : transparente/decorative (Hmax = 1,50 m)
- pe limitele laterale și posterioare : opace (Hmax = 2,00 m)
- se admit panouri publicitare
- se va evita utilizarea metalului ca materiale de construcție
- distanța de amplasare a împrejuririlor în zona „SP” (profil propus „b – b”) :
 - o 3,75 m / ax, pe partea dreaptă (a scuarului)
 - o 3,25 m / ax, pe partea stângă

„CCR” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

Se referă la suprafața de 4369 mp = 1961 mp (DJ 101 D) + 2408 mp (drum acces nou creat)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- echipare edilitară
- spații verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- construcții și instalații aferente drumurilor publice
- pistă biciclete
- treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- spații verzi

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
- să respecte avizului organelor de specialitate ale administrației publice și normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare / extindere;
- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, anexe gospodărești, etc.
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor
 - realizarea spațiilor de parcare
 - realizarea penelor de racordare
 - realizarea traversărilor pietonale
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
 - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
 - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclamă publicitară
 - amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
 - obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile
 - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării
 - amplasarea unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie.

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în PUZ
- modernizarea drumurilor existente și amenajarea celor propuse se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin prezentul PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- DJ 101 D se va amenaja între limitele cadastrale existente, conform **profil propus „1 – 1”** :

Caracteristici constructive :	partea stângă * (m)	partea dreaptă (m)
- parte carosabilă	7,00	7,00
- spațiu verde	1,20	1,40
- rigola carosabilă	0,80	0,80
- trotuar	2,20	1,70
- pista biciclete	1,50	1,50
- spațiu verde	2,10 ÷ 2,20	0,60 ÷ 1,40
Total	14,80 ÷ 14,90	13,00 ÷ 13,80

* a amplasamentului studiat

- Prin PUZ se propune crearea unui drum de acces lung de cca 307 m, amenajat diferit astfel :

- pe tronsonul „A” (din intravilanul existent, cca 115 m) : **profil propus „a – a”** (8,00 m între aliniamente)
- pe tronsonul „B” (din extravilanul existent, cca 192 m) : **profil propus „b – b”** (7,00 m între aliniamente)

Tronson „A”			Tronson „B”		
Profil propus „a – a”	Distanța între aliniamente (m)		Profil propus „b – b”	Distanța între aliniamente (m)	
	8,00			7,00	
Caracteristici constructive :	partea stângă	partea dreaptă	Caracteristici constructive	partea stângă	partea dreaptă
- parte carosabilă	3,00	3,00	- parte carosabilă	2,75	2,75
- trotuar	-	1,00 *	- trotuar	-	1,00 **
- spațiu verde	1,00	-	- spațiu verde	0,50	-
Total	4,00	4,00	Total	3,25	3,75

* zona lotului 1

** zona loturilor 2 ÷ 10

Notă :

Pe tronsonul „B”, drumul este prevăzut cu două platforme de întoarcere 9,00 x 6,00 m (amplasate în zona traversării terenului de către cele 2 linii de înaltă tensiune), și anume :

- între loturile 7 și 8, respectiv între loturile 10 și 11

Platformele se vor racorda la drumul de acces cu raze de 6,00 m.

Notă finală :

- Drumul de acces nou creat se va amplasa pe latura de sud a terenului studiat și se va racorda la carosabilul DJ 101 D cu raze de 7,00 m.
- Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoarele „Oprire” și „Limitare de viteză” prevăzute în proiect.
- Conform adresei Inspectoratului Județean de Poliție Prahova nr. 316169/04.05.2020, la ieșirea în DJ 101 I se vor monta indicatoarele „Interzis la stânga” și „Obligatoriu la dreapta”.
- Terenul aferent drumului de acces propus **2408 mp** va fi trecut în domeniul public al comunei.

Art. 14 - Accese pietonale

Circulația pietonilor se va desfășura pe trotuarele aferente drumurilor susmenționate amenajate conform profilelor propuse prin prezentul PUZ

Art. 15 – Parcaje

- Locurile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori se vor asigura exclusiv în incinta fiecărei parcele din cadrul zonei „L” sau „IS”
- Este interzisă parcare / staționarea autovehiculelor pe drumurile publice

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Pe DJ 101 D sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie.
Conducta de canalizare menajeră este la cca 600 m.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Este necesară extinderea rețelelor de energie electrică, apă, gaze și telefonie de pe DJ 101 D.
Evacuarea apelor uzate menajere :

- fose betonate individuale pentru maxim 11 unități de locuit – etapa I
- racordarea la rețeaua publică de canalizare, după realizarea acesteia – etapa II
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

Notă importantă : Cele două LEA 20 kV vor putea fi canalizate în subteran conform prevederilor HG nr. 490/11.05.2011, în baza unei soluții aprobate de ELECTRICA.

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejuriri

Art. 23 – Spatii verzi

- se vor amplasa conform profil propus „1 – 1” pentru DJ 101 D

Art. 24 – Împrejuriri

• distanța de amplasare a împrejuririlor față de drumurile existente și propuse :

- față de ax DJ 101 D (profil propus „1 – 1”) :

- 14,80 – 14,90 m, pe partea stângă (a amplasamentului)

- 13,00 – 13,80 m, pe partea dreaptă

- față de ax drum nou creat :

- pe tronsonul „A” (profil propus „a – a”) :

- 4,00 m, pe partea dreaptă (a lotului 1)

- 4,00 m, pe partea stângă

- pe tronsonul „B” (profil propus „b – b”) :

- 3,75 m, pe partea dreaptă (a loturilor 2 ÷ 10)

- 3,25 m, pe partea stângă

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 37

Întocmit
arh. Andreea Aluchi

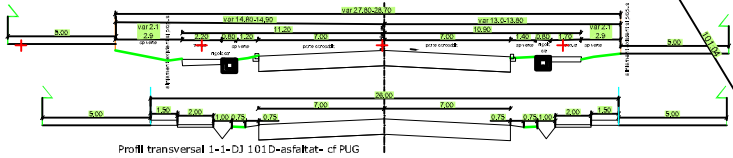


1. SITUATIA EXISTENTA

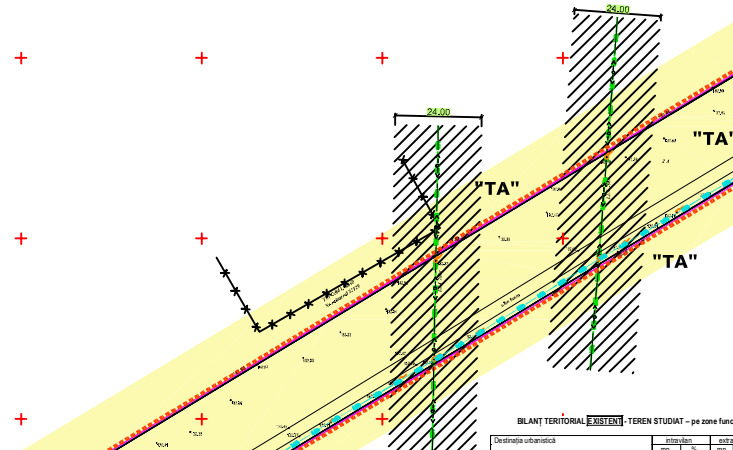


UTR 5
P+1
30%
0,6

Profil transversal 1-1-D3 101D-asfaltat- existent
scara 1:100



Profil transversal 1-1-D3 101D-asfaltat- cf PUG
scara 1:100



BLANȚ TERITORIAL EXISTENT - TEREN STUDIAT - pe zone funcționale, conf. PUG :

Destinație urbanistică	protejat	%	extravilan	%	total
zone locuie și funcțiuni complementare - "L"	2356	19,46	2356	19,46	4712
teritoriul agricol - "TA"	1501	12,43	1501	12,43	3002
zonă de protecție a surselor - "CC"	4287	35,86	4287	35,86	8574
Total studiu	8144	67,75	8144	67,75	16288

Defuncionalități:

- situarea parții a terenului în extravilan și în circuitul agricol
- prezența a două linii aeriene de înaltă tensiune care traversează parțile de mijloc a terenului
- dimensiunile totale care conduc la o lățime pe un singur traseu și - parțial - la locuri alipice
- necesitatea asigurării infrastructurii rutiere și edilitare pentru noul ansamblu de locuințe



UTR 5
P+1
30%
0,6

LEGENDA

LIMITE

- Limita Intravilan
- Limita Intravilan propus
- Teren care generează PUZ
- Zona de studiu
- Aliniament existent
- Aliniament cf PUG
- Regim de aliniere cf PUG

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Teren agricol în extravilan "TA"
- Zona locuie și funcțiuni complementare "L"
- Cal de comunicație rutieră "CC"

REGLEMENTĂRI

- Zona protejată pe baza normelor sanitare
- Zona protecție LEA
- Zona sit arheologic - Castelul de apă (cod RAN 130605.02)

ECHIPARE EDILITARĂ

- existent
- Linie electrică aeriană 0,4kV
- Linie electrică aeriană 20kV
- Iluminat stradal
- Iluminat perimetral
- Conducta apă
- Rețea gaze
- Rețea telefonie aeriană
- Rețea telefonie subterană

STAREA CLĂDIRILOR

Mediocră

MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Semidurabile

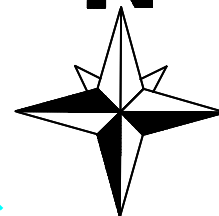
PROIECTANT	PROIECT	SCALA	DATA	PROIECTANT	PROIECT	SCALA	DATA
SC LINTREAN S.R.L.	SC LINTREAN S.R.L.	1:500	1/2004	SC LINTREAN S.R.L.	SC LINTREAN S.R.L.	1:500	1/2004
PROIECTANT	PROIECT	SCALA	DATA	PROIECTANT	PROIECT	SCALA	DATA
PROIECTANT	PROIECT	SCALA	DATA	PROIECTANT	PROIECT	SCALA	DATA

SITUATIA EXISTENTA

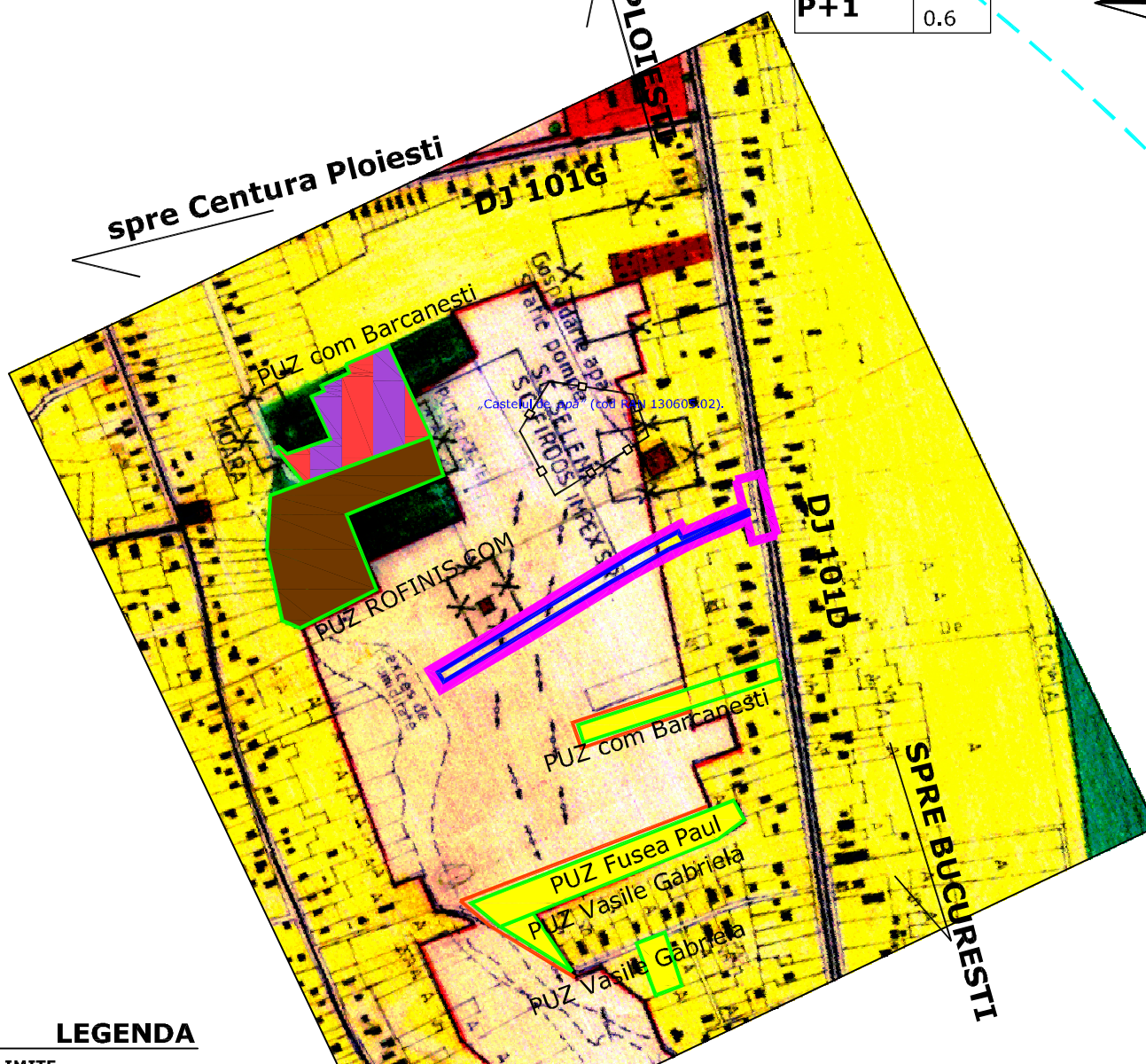
1.

0. INCADRAREA IN LOCALITATE

N



UTR 5	30%
P+1	0.6



LEGENDA

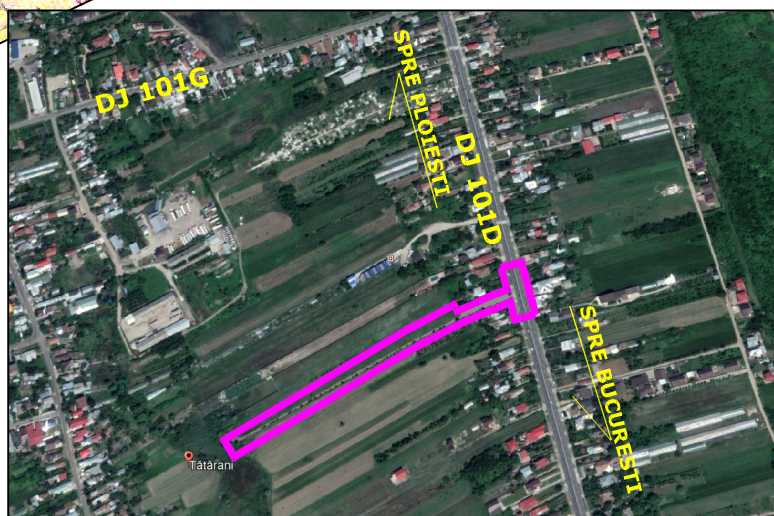
- LIMITE**
- Limita intravilan
 - Teren care genereaza PUZ
 - Zona de studiu
 - Documentatii de urbanism aprobate

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Teren agricol in extravilan
- Zona locuinte si functiuni complementare
- Zona centrala si alte zone cu functiuni complexe complexe de interes public
- Zona mixta unitati transport si institutii si servicii
- Zona unitati agricole
- Zona unitati industriale si depozitare
- Zona gospodarie comunală/ cimitire
- Cai de comunicatie rutiera

REGLEMENTARI

- Zona protejata pe baza normelor sanitare
- Zona sit arheologic „Castelul de apă” (cod RAN 130605.02).
- Zona IV de risc - Scenariul 7 - Dispersie toxică, aferentă obiectivului SC OMV PETROM SA RAFINĂRIA PETROBRAZI

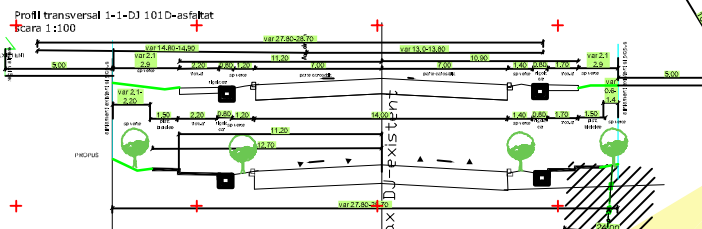


	PROIECTANT S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184		L.S.	INITIATOR: SC UNITRANS SA	PROIECT 8/2020
	CALITATEA	NUME	SEMNATURA	SCARA 1/5000	FAZA PUZ
	SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi		DATA april2020	
	PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi			
DESENAT	arh. Andreea Aluchi				
INCADRAREA IN LOCALITATE					PLANSĂ 0.

2. REGLEMENTARI URBANISTICE

UTR 5
P+1 30%
0,6

UTR 37
P+1 40%
0,72
UTR 37
P+1 40%
0,72
UTR 37
P+1 10%
0,1



Reglementări urbanistice:

- lot 1 = 1406 mp 1
- lot 2 = 345 mp 2
- lot 3 = 294 mp 2
- lot 4 = 293 mp 2
- lot 5 = 293 mp 2
- lot 6 = 293 mp 2
- lot 7 = 387 mp 2
- lot 8 = 337 mp 3
- lot 9 = 402 mp 2
- lot 10 = 725 mp 2
- lot 11 = 2815 mp 2
- lot 12 = 2408 mp 4

1 sediu firmă
2 locuințe
3 scuar
4 drum acces propus

BILANT TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT - pe zone funcționale:

Destinația urbanistică	mp	%
- zona locuibilă - "L"	9847	49,89
- zona instituții și servicii - "IS"	1406	11,76
- zona spații verzi - "SP"	337	2,82
- zona de comunicații rutiere - "CCr"	4399	38,53
Total studiu	19859	100,00

BILANT TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT - pe zone funcționale:

Zona / Destin.	EXISTENT		PROPUȘ	
	intregian	extravilan	intregian	extravilan
Urban	mp	%	mp	%
- L	2205	19,45	2205	19,45
- IS	-	-	-	-
- SP	-	-	-	-
- CCr	1981	15,40	1981	15,40
Total	4206	35,85	4206	35,85

* Suprafața alocată zonei "SP" reprezintă 5,76 % din suprafața zonei "L" (înlocuitor: 9% conform Legii nr. 24/2007, art 10, alin.3)

LEGENDA

LIMITE

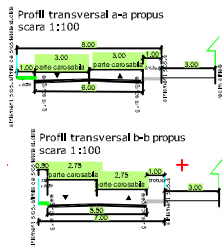
- Limita intravilan
- Teren care generează PUZ
- Zona de studiu - limita UTR 5A4
- Aliniament
- Regim de aliniere
- Limita edificabil

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Teren agricol în extravilan - "TA"
- Zona locuibilă și funcțiuni complementare - "L"
- Zona instituții și servicii - "IS"
- Cal de comunicație rutieră - "CCr"
- Zona spații verzi - "SP"

REGLEMENTARI

- Zona protejată pe baza normelor sanitare
- Zona protecție LEA
- Zona sit arheologic - "Castelul de apă" (cod RAN 130605.02)



SCURT-TITLUL PLANULUI	SCURT-TITLUL PLANULUI	SCURT-TITLUL PLANULUI	SCURT-TITLUL PLANULUI	SCURT-TITLUL PLANULUI
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT

REGLEMENTARI URBANISTICE

2.