



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA COMUNEI BĂRCĂNEȘTI  
COMPARTIMENTUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Nr. 18477 din 11.08.2022



**ANUNT PUBLIC**  
**din 11.08.2022**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Aprobarea PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PUZ - “PLAN URBANISTIC ZONAL - Introducere în intravilan (74996 mp) pentru zonă mixtă unități industriale și depozitare/instituții și servicii”**  
pentru imobilul situat în comuna Bărcănești, sat Ghighiu, tarlăua 33, parcela A567/42, nr. cad. 27411, 28088 și 28090, jud. Prahova

**Initiator:** COMUNA BĂRCĂNEȘTI - Cod Fiscal: 2845311  
reprezentată de d-l **Gheorghe Dima** - Primar  
cu sediul în Com. Bărcănești, Sat Bărcănești, Str. Crinilor Nr.108, Jud. Prahova  
**Elaborator:** S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.- arh. ANDREEA IOANA ALUCHI

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind elaborarea propunerilor a planului de urbanism tip PUZ, în perioada: **11.08.2022 – 21.08.2022**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA DEZBATERE privind elaborarea propunerilor a planului de urbanism tip PUZ în ziua de **22.08.2022 la ora 10.00** la sediul Primăriei Comunei Bărcănești.

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/> în termen de **15 zile** de la încheierea perioadei de consultare.

Etaple preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa elaborării propunerilor
- Etapa aprobării PUZ

Pentru relații suplimentare, sugestii sau propunerii se pot adresa **pana la data de 21.08.2022 ora 15.30** la adresa de mail: [urbanism@barcanesti.ro](mailto:urbanism@barcanesti.ro), adresa înaintată Primăriei Comunei Bărcănești, **telefonic** sau **corespondență**.

**PRIMAR,**  
**Gheorghe Dima**

**Responsabil cu informarea și  
consultarea publicului,**  
**Alina Trușcă**

Afișat , astăzi 11.08.2022, ora 9.00 , la sediul Primăriei comunei Bărcănești și pe site-ul [www.barcanesti.ro](http://www.barcanesti.ro) .



Comuna Bărcănești, strada Crinilor nr.108, Județ Prahova;  
Tel/Fax: 0786 179 061, 0244 276 595; 0244 700 401  
Website: [www.barcanesti.ro](http://www.barcanesti.ro); email: [primaria.ph@barcanesti.ro](mailto:primaria.ph@barcanesti.ro);  
[urbanism@barcanesti.ro](mailto:urbanism@barcanesti.ro);



**SC ARHIZANE PLAN SRL**

Ploiești, str. Rudului nr. 76

**PLAN URBANISTIC ZONAL :**

**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (74493 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” (Sstud = 77014 mp)**

- Amplasament : comuna **BĂRCĂNEȘTI**; T33, A 567/42 (NC 27411, 28088, 28090)  
comuna **RÂFOV**; DJ 101 D
- Inițiator : **COMUNA BĂRCĂNEȘTI**

**BORDEROU PIESE SCRISE**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE**

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

**CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

2.1. EVOLUȚIA ZONEI – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4. CIRCULAȚIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

**CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

**CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

4.1. CONCLUZII

4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

**BORDEROU DE PIESE DESENATE**

PLANȘA NR. 0

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE - SC 1:25000

PLANȘA NR. 1

SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:1000

PLANȘA NR. 2

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:1000

PLANȘA NR. 3

REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:1000

PLANȘA NR. 4

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:1000

PLANȘA NR. 5

PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ - SC. 1 : 1000

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului **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.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (74993 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII”**  
(Sstud = 77014 mp)
- Amplasament : comuna **BĂRCĂNEȘTI**; T33, A 567/42 (NC 27411, 28088, 28090)  
comuna **RÂFOV**; DJ 101 D
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA BĂRCĂNEȘTI**, repr. primar Dima Gheorghe
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **18 / mai 2022**

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de introducere în intravilanul com. Bărcănești a unui teren în suprafață de 74993 mp ca „**zonă mixtă unități industriale și depozitare / instituții și servicii**” pentru amplasare :

- unitate producție drone și subansambluri mici aeronave, cu depozite și anexele aferente
- hangar și pistă carturi
- corp administrativ
- restaurant
- spații verzi amenajate

Terenul studiat (**77014 mp**) se desfășoară pe teritoriul comunelor Bărcănești și Râfov, astfel :

| Categorია de folosință | Com. <b>BĂRCĂNEȘTI</b> |            |       | Comuna <b>RÂFOV</b> |            |       | Total              |
|------------------------|------------------------|------------|-------|---------------------|------------|-------|--------------------|
|                        | intravilan             | extravilan | total | intravilan          | extravilan | total |                    |
| - arabil (NC 27411) *  | -                      | 49995      | 49995 | -                   | -          | -     | 49995 <sup>1</sup> |
| - arabil (NC 28088) *  | -                      | 13576      | 13576 | -                   | -          | -     | 13576 <sup>2</sup> |
| - arabil (NC 28090) *  | -                      | 11422      | 11422 | -                   | -          | -     | 11422 <sup>2</sup> |
| - drum (DJ 101 D) **   | -                      | -          | -     | 1310                | 711        | 2021  | 2021               |
| Total studiat          | -                      | 74993      | 74993 | 1310                | 711        | 2021  | <b>77014</b>       |

\* proprietatea soților Bocănescu Romeo și Ecaterina Denisa (total 74993 mp), conform contractelor de vânzare - cumpărare :

<sup>1</sup> nr. 5583 / 28.10.2021 autentificat de SPN Ivan Constantin și Ivan Ștefan din municipiul Ploiești și ECFI #

<sup>2</sup> nr. 3481 / 22.12.2021 autentificat de BIN Minea Octavian din municipiul Ploiești și ECFI #

\*\* domeniu public județean, conform HGR 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

# eliberate de OCPI Ploiești

**Notă** : Documentația PUZ se întocmește având ca inițiator Comuna Bărcănești, în baza Acordului încheiat între părți înregistrat la Primăria administrației locale cu nr. 9427/24.02.2022.

### **1.3. Surse documentare**

- Ridicare topografică faza PUZ, sc. 1 : 1000 (SC GEREM MINERVA SRL), vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU comuna Bărcănești, aprobat prin HCL 8/2000, prel. valab. cu HCL 54/2013 și 58/2018
- PUG și RLU comuna Râfov, aprobat prin HCL nr. 2/27.01.2016
- Informații din certificatul de urbanism nr. 35/21.03.2022 eliberat de Consiliul Județean Prahova
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD AMD SRL), verificat Af
- Studiul pedologic (OSPA Prahova)
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Avize ale administratorilor de infrastructură rutieră și edilitară din zonă
- Avizul de gospodărire a apelor nr. 2924/20.07.2022 emis de ABA Buzău-Ialomița, SGA Prahova
- Aviz SEVESO

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ**

#### **2.1. Evoluția zonei**

- Parcelele situate în această parte a comunei Bărcănești sunt proprietăți particulare și au folosință agricolă (arabil).
- De cealaltă parte a DJ 101 D - prin noul PUG al comunei Râfov (aprobat în 2016) - a fost introdus în intravilanul satului Mălăiești terenul situat între drumul județean și pâraul Ghighiu, ca „zonă mixtă : activități industriale, depozitare, comerț și servicii” – „ID / IS”; UTR nr. 7; cu indicatori urbanistici maximali : POT = 50%; CUT = 2,0; Rh = P+2.

Deși zona beneficiază de posibilități de acces și echipare edilitară, până la această dată, nu s-au prezentat investitori interesați.

#### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul este situat la cca 1,20 km sud-est de pasajul rutier prin care DJ 101 D traversează Autostrada A3 București - Ploiești și respectiv, vizavi de limita de intravilan aferent satului Mălăiești, component al comunei Râfov.

Vecinătățile terenului propus pentru introducerea în intravilan :

- la NV : teren arabil (T33, A 567/41; NC 27410); L = 731,18 m (extravilan)
- la NE : DJ 101 D; L = 104,45 m (com. Râfov, sat Mălăiești, intravilan+extravilan)
- la SE : teren arabil (T33, A 567/42; NC 28091); L = 330,87 + 391,69 m (extravilan)  
canal CCN 589 (NC 27434), extravilan
- la SV : terenuri arabile, propr. particulare (NC 27320 ÷ 27332); L total = 102,12 m (extravilan)

#### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Suprafața terenului este relativ plană și aproape orizontală. Terenul este pe deplin stabil :

- nu prezintă semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active (alunecări, eroziuni, prăbușiri) care să pună în pericol stabilitatea construcțiilor proiectate
  - nu prezintă crăpături și nu ține apa la suprafață timp îndelungat.
- Clima : temperat continentală. Adâncimea de îngheț : – 0,85 m.

## Stratigrafia litologică a terenului în verticala zonei :

| Foraj 1                                                                                                                                                    | Foraj 2                                                                                                                                            | Foraj 3                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - 0,00 - 0,50 m : sol vegetal                                                                                                                              | - 0,00 - 0,50 m : sol vegetal                                                                                                                      | - 0,00 - 0,50 m : sol vegetal                                                                                                      |
| - 0,50 - 1,40 m : ptraf nisipos argilos cafeniu cu intercalații ruginii, intercalații calcaroase, plasticitate mijlocie, consistent, compresibilitate mare | - 0,50 - 1,80 m : nisip argilos cafeniu cu intercalații ruginii, intercalații calcaroase, plasticitate mijlocie, consistent, compresibilitate mare | - 0,50 - 1,50 m : ptraf nisipos argilos cafeniu cu intercalații ruginii, plasticitate mijlocie, vârtos, compresibilitate mare      |
| - 1,40 - 2,70 m : praf nisipos argilos cafeniu cu intercalații cenușii și ruginii, concrețiuni, plasticitate mare, consistent                              | - 1,80 - 2,70 m : praf argilos cenușiu cu rădăcini plante carbonizate, fragmente concrețiuni, plasticitate mare, consistent spre moale             | - 1,50 - 2,80 m : praf nisipos cenușiu cu intercalații verzui, fragmente concrețiuni, plasticitate mijlocie, consistent spre moale |
| - 2,70 - 5,00 m : pietriș cu nisip prăfos galben cafeniu cu intercalații cenușii și ruginii                                                                | - 2,70 - 5,00 m : pietriș cu nisip prăfos cafeniu                                                                                                  | - 2,80 - 5,00 m : pietriș cu nisip galben cafeniu                                                                                  |

Stratificația e practic uniformă și orizontală.

### Apa subterană.

Nivelul freatic a fost întâlnit în foraje la adâncimea de **2,00 m**. Astfel, aceasta ar putea crea probleme săpăturilor pentru fundații sau exploatării viitoarelor construcții care se vor proiecta.

Nivelul apelor subterane depinde de variațiile sezoniere și de schimbările în utilizarea terenului.

Date seismice, conform Normativ P100-1/2013 :

-  $a_g = 0,35 g$

-  $T_c = 1,6 \text{ sec}$

Categoria geotehnică : **2** (risc moderat)

### Recomandări :

- Fundarea directă a construcțiilor pe stratul de pref nisipos argilos la adâncimea de 1,00 m
- Se vor îndepărta resturile de materiale de construcții (pavaje de beton, cărămizi, fundații vechi), resturile vegetale și solul fertil (cca 25-30 cm) și vor fi înlocuite cu material specific pentru umpluturi, operații care se recomandă a fi efectuate pe vreme uscată;
- Săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, într-o perioadă lipsită de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii);
- Ultimul strat de pământ (cca 30 cm) de pe fundul săpăturii va fi evacuat înainte de turnarea betonului;
- Umplerea gropilor din jurul fundațiilor se face cu pământ scos din excavații așezat în straturi și compactat corespunzător în momentul în care construcția a depășit nivelul terenului;
- La excavările sub 2,00 m adâncime nu sunt necesare lucrări de sprijinire a pereților gropii de fundație;
- Se vor lua măsuri de evacuare a apelor superficiale și amenajarea terenului în ușoară umplutură, cu pantă de scurgere spre exterior. Pentru zonele asfaltate se va asigura o înclinare de 1% și respectiv de 3% în jurul clădirilor;
- Apele pluviale vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate prin rigole către un colector
- Se vor planta sau menține arbori / pomi fructiferi la o distanță de minim 3,00 m liniari față de clădiri.

## **2.4. Circulația**

• Proprietatea familiei Bocănescu are acces direct din DJ 101 D (la km cca 10+200 dreapta), la care are o deschidere de 104,45 m.

DJ 101 D se formează din Centura de Est (zona ADEPLAST) și asigură legătura cu DJ 100 B (în satul Lacu Turcului din com. Balta Doamnei), trecând prin comunele Râfov și Olari.

Din punct de vedere cadastral, DJ 101 D figurează pe teritoriul comunei Râfov.

În dreptul amplasamentului studiat, DJ 101 D prezintă profilul existent „S2” (13,50 – 13,00 m între aliniamente) :

- 6,00 m : parte carosabilă (asfalt)
- 2 x 0,50 m : acostament
- 2 x 1,50 m : șanț
- spațiu verde până în limitele cadastrale de proprietate

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Categoria de folosință a terenului studiat este : arabil și drum, repartizat pe cele două comune :

| Categoria de folosință | Com. <b>BĂRCĂNEȘTI</b> | Comuna <b>RÂFOV</b> |            | TOTAL |
|------------------------|------------------------|---------------------|------------|-------|
|                        | extravilan             | * intravilan        | extravilan |       |
|                        | mp                     | mp                  | mp         |       |
| • agricol (arabil)     | 74993                  | -                   | -          | 74993 |
| • drum (DJ 101 D)      | -                      | 1310                | 711        | 2021  |
| Total studiat          | 74993                  | 1310                | 711        | 77014 |

\* în UTR nr. 7

## **2.6. Echiparea edilitară**

- În această zonă – pe teritoriul comunei Bărcănești, de-a lungul DJ 101 D – sunt instalații telefonice subterane (ORANGE).

- Conform ANIF Prahova, terenul propus pentru introducere în intravilan constituie capacitate de desecare în Amenajarea desecare Râfov – Bărcănești, cod 979.

Astfel, terenul studiat este străbătut parțial pe direcția NE - SV de canalul CCN 589 / CE 26 (NC 27434), lat de cca 6 m.

- De cealaltă parte a DJ 101 D (și anume, pe teritoriul comunei Râfov) sunt 2 conducte Ø12 <sup>3</sup>/<sub>4</sub> transport țiței active Călăreți – Ploiești (CONPET).

## **2.7. Probleme de mediu**

- Terenul prezintă condiții bune de stabilitate. Nu au fost interceptate alte fenomene geomecanice care să submineze stabilitatea obiectivelor proiectate.

- În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice / situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau în RAN) care să necesite măsuri speciale de protecție.

## **2.8. Disfuncționalități**

- situarea terenului parțial / total în :

- extravilan și în circuitul agricol
- în zona de protecție a lucrărilor de îmbunătățiri funciare (canale)
- în zona de risc a unui obiectiv de tip SEVESO

- necesitatea asigurării infrastructurii edilitare necesare funcționării obiectivului

## **2.9. Opțiuni ale populației**

► Investiția propusă are drept scop :

- crearea de condiții atractive pentru desfășurarea activităților economice în condiții de eficiență, asigurarea cu infrastructură, utilități și servicii conexe
- dezvoltarea activităților economice care pot să determine, cu prioritate, angajarea personalului cu înaltă calificare, crearea de noi locuri de muncă în concordanță cu evoluțiile de pe piețele autohtone și internaționale;
- creșterea volumului de investiții;
- stimularea parteneriatelor între sectoarele : privat, universitar, de cercetare și al administrației publice locale.

Totodată, o astfel de investiție va conduce la creșterea puterii economice a comunei și la dezvoltarea urbanistică a teritoriului, echiparea cu utilități, valorificarea potențialului natural și uman al zonei, în condițiile protejării mediului natural.

► Prin inițierea acestui PUZ, administrația publică locală susține demersurile investitorilor interesați în realizarea de noi obiective economice, scop în care s-a încheiat Acordul de colaborare înregistrat la Primăria comunei Bărcănești cu nr. 9427/24.02.2022.

## **2.10. Concluzii ale analizei multicriterial integrate**

- Amplasamentul este situat la cca 1,20 km sud-est de pasajul rutier prin care DJ 101 D traversează Autostrada A3 București - Ploiești și respectiv, vizavi de limita de intravilan aferent satului Mălăiești, component al comunei Râfov.
- Terenul are acces direct la DJ 101 D, la care are o deschidere de 104,45 m.
- Pe partea terenului studiat sunt instalații telefonice subterane (ORANGE) și lucrări de îmbunătățiri funciare (canale);
- În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice / situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.
- Disfuncționalități :
  - sitluarea terenului parțial / total în :
    - extravilan și în circuitul agricol
    - în zona de protecție a lucrărilor de îmbunătățiri funciare
    - în zona de risc a unui obiectiv de tip SEVESO
  - necesitatea asigurării infrastructurii necesare funcționării obiectivului (rețele tehnico-edilitare)
- Pe acest amplasament, se intenționează amplasarea unor obiective de producție și depozitare industrială nepoluantă (drone și subansamble mici aeronave), hangar și pistă carturi, structură de alimentație publică pentru clienți, anexele aferente funcționării obiectivelor (corp administrativ, utilități, rețele edilitare, alei carosabile și pietonale, parcări), spații verzi decorative și amenajări ambientale

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică sc. 1:1000 pentru faza PUZ (SC GEREM MINERVA SRL) vizată de OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a formei și reliefului terenului și vecinătățile imediate
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD AMD SRL) consideră terenul ca fiind „bun de fundare”
- Studiul pedologic (OSPA Prahova) încadrează terenul arabil în **categoria III** (mijlocie)
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de amenajare a drumurilor și acceselor la obiectivul propus

### 3.2. Prevederi din PUG aprobat

- Conform PUG aprobat al comunei **Bărcănești**, terenul proprietate a familiei Bocănescu (74993 mp) este situat în extravilan și își menține destinația conform categoriei de folosință (agricol).
- Terenul studiat (total 2021 mp) situat pe teritoriul comunei **Râfov** (DJ 101 D) are categoria de folosință „drum”, din care :
  - 1310 mp în intravilan, în UTR nr. 7, zona „căi de comunicații rutiere și construcții aferente” – „CCr”
  - 711 mp în extravilan, zona „terenuri ocupate de căi de comunicații rutiere” – „TC”

#### **BILANȚ TERITORIAL** **EXISTENT** **TEREN STUDIAT – conform PUGuri aprobate, pe zone funcționale :**

| Categorია de folosință /<br>Destinația urbanistică                           | Com. <b>BĂRCĂNEȘTI</b> | Comuna <b>RĂFOV</b> |            | TOTAL |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|------------|-------|
|                                                                              | extravilan             | * intravilan        | extravilan |       |
|                                                                              | mp                     | mp                  | mp         |       |
| • terenuri agricole în extravilan – „TA”,<br>sbz. terenuri arabile – „TAa”   | 74993                  | -                   | -          | 74993 |
| • zona căi de comunicații – „CC”,<br>sbz. căi de comunicație rutieră – „CCr” | -                      | 1310                | -          | 1310  |
| • terenuri ocupate de căi de<br>comunicații rutiere – „TC”                   | -                      | -                   | 711        | 711   |
| Total studiat                                                                | 74993                  | 1310                | 711        | 77014 |

\* în UTR nr. 7

Conform PUG aprobat com. Râfov, pentru DJ 101 D se aplică profil „S2” (20,00 m între aliniamente)  
Retrageri : 15,00 m / ax, respectiv 5,00 m / aliniament

#### **Alte reglementări** din PUG aprobat înscrise în Certificatul de Urbanism :

- Terenul este situat parțial în zona de protecție aferentă :
  - conductelor de transport produse petroliere (CONPET)
  - lucrărilor de îmbunătățiri funciare (canale)
  - drumului județean (DJ 101 D)
- De asemenea, terenul se află parțial în zona de risc conform reglementărilor SEVESO (Legea nr. 59/2016 și Ordinul MDRAPEE nr. 3710/2017, Ministerului Mediului nr. 1212/2017, MAI nr. 99/2017 aferentă obiectivului SC OMV PETROM SA – RAFINĂRIA PETROBRAZI.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată nu se evidențiază prin elemente ale cadrului natural care ar putea fi puse în valoare prin amenajări urbanistice și peisagistice.

Din punct de vedere geotehnic, terenul are condiții bune de fundare, respectând recomandările din studiul efectuat. În vederea realizării investiției, se vor efectua anterior lucrări de nivelare a terenului și se vor realiza rigole pentru drenarea apelor meteorice în afara incintei.

După edificarea construcțiilor și amenajare zonelor destinate circulației se va proceda la amenajarea incintei respective cu spații verzi decorative (și, după caz, plantații de protecție).

### **3.4. Modernizarea circulației**

- Accesul în incintă se va efectua direct din DJ 101 D. Conform Studiului de circulație pentru modernizarea drumului județean se va aplica **profilul propus „A – A”** (24,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 0,75 m : acostament
- 2 x 1,50 m : șanț
- 2 x 1,50 m : trotuar
- 2 x 4,75 m : spațiu verde

Modernizarea DJ 101 D se va face simetric față de ax, cu cedare de teren pe ambele părți ale drumului, astfel :

- 8,10 – 8,30 m, pe partea stângă (a amplasamentului studiat)
- 2,40 – 2,70 m, pe partea dreaptă (în afara zonei studiate, pe teritoriul comunei Râfov)

Din proprietatea beneficiarilor se va ceda o suprafață de **1020 mp**.

- Accesul în incintă se va efectua prin amenajarea unor pene de decelerare și accelerare, cu lungimi și raze de câte 25,00 m pe o lățime de minim 5,50 m.

Intrarea și ieșirea din incintă vor fi separate printr-o insulă denivelată montată retrasă la 1,0 m de marginea părții carosabile a DJ 101 D.

În dreptul amplasamentului studiat, mijlocul drumului va fi marcat cu linie continuă pe lungimea de 105 m.

Continuitatea scurgerii apelor pluviale în lungul DJ 101 D va fi asigurată prin amenajarea – în dreptul accesului în incintă - a unei rigole carosabile cu lungimea de 26 m.

- Spațiile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori (personal angajat, clienți) se vor asigura exclusiv în cadrul incintei.

Poziția acestora în interiorul proprietății și numărul de locuri necesar se vor stabili la fazele următoare de proiectare, conform Anexei 5 la RGU, funcție de destinația și capacitatea obiectivelor.

- Circulația în incintă se va rezolva în conformitate cu prevederile legale inclusiv pentru transportul de mare tonaj, asigurându-se totodată condițiile necesare (spații de manevră și întoarcere) pentru intervențiile speciale (incendii, salubritate, salvare).

- Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoarele prevăzute în proiectul de drumuri.

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în cadrul incintei este orientativă, putând suferi unele modificări la următoarele faze de proiectare.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1. Construcții și amenajări propuse**

Conform documentației întocmită pentru faza certificat de urbanism (arh. Alex Bondrea) pusă la dispoziție de către beneficiari, pe acest teren, se intenționează a fi amplasate următoarele clădiri :

| Corp           | Funcțiune                                                   | Nr. nivel<br>H max | Supr.constr.<br>(mp) | Supr. desf.<br>(mp) |
|----------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| C1 A,B,<br>C,D | hale producție subansambluri<br>aeronave de mici dimensiuni | Parter; 10 m       | 6000                 | 6000                |
| C2             | hală hangar aeronave                                        | Parter; 10 m       | 2000                 | 2000                |
| C3             | corp administrativ                                          | P+1; 8 m           | 225                  | 450                 |
| C4             | restaurant                                                  | Parter; 7 m        | 1000                 | 1000                |
| C5             | hala hangar carturi                                         | Parter; 7 m        | 1000                 | 1000                |

• **Caracteristici constructive :**

- corpurile C1 A÷D, C2, C4 și C5 : structură metalică, planșee b.a., închideri complexe panouri termoizolante, acoperiș fermă metalică
- corpul C3 : structură zidărie portantă, planșee b.a., pereți cărămidă/bca, acoperiș șarpantă

• **Indicatori spațiali și urbanistici rezultați (informativ) :**

- suprafața construită = 10225 mp
- suprafața desfășurată = 10450 mp
- POT = 13,63 % \*; CUT = 0,14 \*
- \* raportați la suprafața inițială de teren (fără cedare)

• **În incintă se vor mai amplasa/amenaja :**

- pistă carturi omologată pentru concursuri (22500 mp)
- gradene spectatori, corturi, baloane
- rețele tehnico-edilitare
- alei carosabile și pietonale, parcuri, platforme
- spații verzi decorative, plantații de protecție, oglinzi de apă
- împrejurimi perimetrale și despărțitoare, instalații de supraveghere
- semnalistică, panouri publicitare, etc

**Notă** : Datele susmenționate și mobilarea incintei prezentată în Planșa nr. 5 sunt informative

#### **3.5.2. Propuneri urbanistice**

► introducere teren în intravilanul comunei Bărcănești (total 74993 mp), din care :

- 73973 mp pentru „**zonă mixtă : unități industriale și depozitare / instituții și servicii**” – „ID/IS” cu indicatori urbanistici maximali (corelați cu zona similară de vizavi de pe teritoriul comunei Râfov) :

- **POT = 50 %**
- **CUT = 2,00**
- **Rh = P+3** (Hmax = 15 m la coamă; Hmax cornișă = 13 m)  
iar pt. instalații tehnologice și semnalistică se admit înălțimi mai mari)

- 1020 mp pentru „**zonă căi de comunicații și construcții aferente**”- „CC”, subz. „**căi rutiere**”- „Ccr” (pt. lărgire DJ 101 D)

► Accesul în incintă se vor efectua direct din DJ 101 D amenajat / modernizat conform profil propus „A – A”

Pentru detalii suplimentare vezi Pct. 3. 4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu.

► Retragerea construcțiilor :

- 17,00 m / ax DJ 101 D respectiv 5,00 m / noul aliniament (profil propus „A - A”),
- 6,00 m / limitele laterale și posterioară ale incintei
- 6,00 m / limita canal Ccn 589

► Terenul studiat va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. 7.1**

► Spații verzi :

• 30 % din suprafața zonei „ID/IS” (vezi Bilanț teritorial zona „ID/IS” din prezentul Memoriu), constând în spații verzi decorative, amenajări ambientale și plantații de protecție

### 1.1. BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** TEREN STUDIAT - **COM. BĂRCĂNEȘTI** – pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică / Zona funcțională                                             | intravilan * | extravilan | total              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------------|
| • zona mixtă unități industriale și depozitare / instituții și servicii – „ID/IS”     | 73973        | -          | 73973 <sup>1</sup> |
| • zona căi de comunicații și construcții aferente – „CC”, subzona căi rutiere – „CCr” | 1020         | -          | 1020               |
| Total studiat                                                                         | 74993        | -          | 74993              |

<sup>1</sup> după cedare 1020 mp pentru lărgire DJ 101 D conform profil propus „A – A”

\* în UTR nr. 7.1 (com. Bărcănești)

### 1.2. BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT **COM. BĂRCĂNEȘTI** – pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică | E X I S T E N T |            |       | P R O P U Ș  |            |                    |
|------------------------|-----------------|------------|-------|--------------|------------|--------------------|
|                        | intravilan      | extravilan | total | intravilan * | extravilan | total              |
| • „ID/IS”              | -               | -          | -     | 73973        | -          | 73973 <sup>1</sup> |
| • „CCr”                | -               | -          | -     | 1020         | -          | 1020               |
| • „TAa”                | -               | 74993      | 74993 | -            | -          | -                  |
| Total studiat          | -               | 74993      | 74993 | 74993        | -          | 74993              |

<sup>1</sup> după cedare 1020 mp pentru lărgire DJ 101 D conform profil propus „A – A”

\* în UTR nr. 7.1 (com. Bărcănești)

### 2.1. BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** TEREN STUDIAT – **COM. RÂFOV** – pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică / Zona funcțională                                             | intravilan * | extravilan | total |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------|
| • zona căi de comunicații și construcții aferente – „CC”, subzona căi rutiere – „CCr” | 1310         | -          | 1310  |
| • terenuri ocupate de căi de comunicații rutiere – „TC”                               | -            | 711        | 711   |
| Total studiat                                                                         | 1310         | 711        | 2021  |

\* în UTR nr. 7 (com. Râfov)

## 2.2. BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT – **COM. RÂFOV** – pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică | E X I S T E N T |            |       | P R O P U S  |            |       |
|------------------------|-----------------|------------|-------|--------------|------------|-------|
|                        | intravilan *    | extravilan | total | intravilan * | extravilan | total |
| • „CCr”                | 1310            | -          | 1310  | 1310         | -          | 1310  |
| • „TC”                 | -               | 711        | 711   | -            | 711        | 711   |
| Total studiat          | 1310            | 711        | 2021  | 1310         | 711        | 2021  |

\* în UTR nr. 7 (com. Râfov)

## BILANȚ TERITORIAL ZONA „ID/IS” din noul **UTR nr. 7.1** com. Bărcănești :

| TOTAL ZONA „ID/IS”    | mp       | %   |
|-----------------------|----------|-----|
|                       | 73973,00 | 100 |
| - construcții (maxim) | 36986,50 | 50  |
| - circulații          | 14794,60 | 20  |
| - spații verzi        | 22191,90 | 30  |

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică :  
- extindere rețea din sat. Mălăiești (com. Râfov); surse de energie regenerabilă (panouri fotovoltaice)
- alimentarea cu apă : sistem propriu (puț forat) și instituire zonă de protecție sanitară (R=10 m)
- evacuarea apelor menajere : bazin betonat vidanabil
- asigurarea agentului termic : CT combustibil lichid/solid; alte surse (panouri fotovoltaice, minieoliene, pompe de căldură, etc)
- evacuare deșeuri :
  - menajere : depozitare selectivă în containere inscripționate, evacuate de o firmă de salubritate la o rampă de gunoi autorizată
  - tehnologice : contract cu firmă de depozitare / reciclare deșeuri inerte

### 3.7. Protecția mediului

• Obiectivele proiectate – prin amplasare în teren și rezolvarea funcțională a acceselor și utilităților – sunt de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol, așezări umane).

• Pentru a preîntâmpina eventuale neajunsuri pentru zona învecinată (în prezent neconstruită) care ar putea apărea ca urmare a activităților desfășurate – pe limitele incintei s-au prevăzut plantații de protecție constând în arbori și arbuști cu creștere rapidă și frunziș bogat.

Acestea vor avea rol și de a proteja obiectivul de factori climatici și atmosferici specifici zonei de amplasare (însorire excesivă, viscol, curenți, praf, etc.)

Se menționează de asemenea că și zona cu restricție (2,00 m) de-a lungul canalului ANIF va fi amenajată cu plantanții de protecție.

• În zonă, nu s-au semnalat monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI/ 2015 sau Registrul Arheologic Național (RAN) care să necesite măsuri speciale de protecție.

În situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul execuției, va fi înștiințat de urgență Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova și Primăria com. Bărcănești.

- Având în vedere :
    - poziționarea amplasamentului și inexistența oricărui obiectiv industrial / rezidențial în vecinătate
    - tipul de activitate propus : producție nepoluantă și servicii (agrement)
    - accesibilitatea la rețeaua de circulație județeană (DJ 101 D) și națională (Autostrada A3 și Centura de Est), fără a afecta mediul natural și construit
- se estimează că investiția nu este de natură să afecteze mediul natural și construit existent și viitor.

• **Volumetria și aspectul exterior** vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunilor și vor ține cont de stilul tradițional de arhitectură rurală prahoveană (vezi „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică”, OAR – iulie 2017).

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost determinate :

- terenuri proprietate publică de interes național (canale ANIF)
- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 101 D)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse a fi cedate pentru modernizare drum (1020 mp)

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Concluzii**

Planul urbanistic zonal tratează unitar teritoriul studiat în scopul dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.

Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate atât de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

### **4.2. Măsurile în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliilor Locale al comunelor BĂRCĂNEȘTI și RÂFOV
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivele propuse (construcții, alei, parcuri, rețele, spații verzi, amenajări exterioare, etc.)

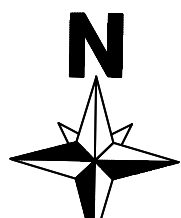
### **Notă foarte importantă :**

După aprobarea PUZ și în vederea realizării investițiilor propuse – proprietarul de drept al terenului va solicita Primăriei comunei Bărcănești – eliberarea unui certificat de urbanism în nume propriu –, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii obiectivelor respective.

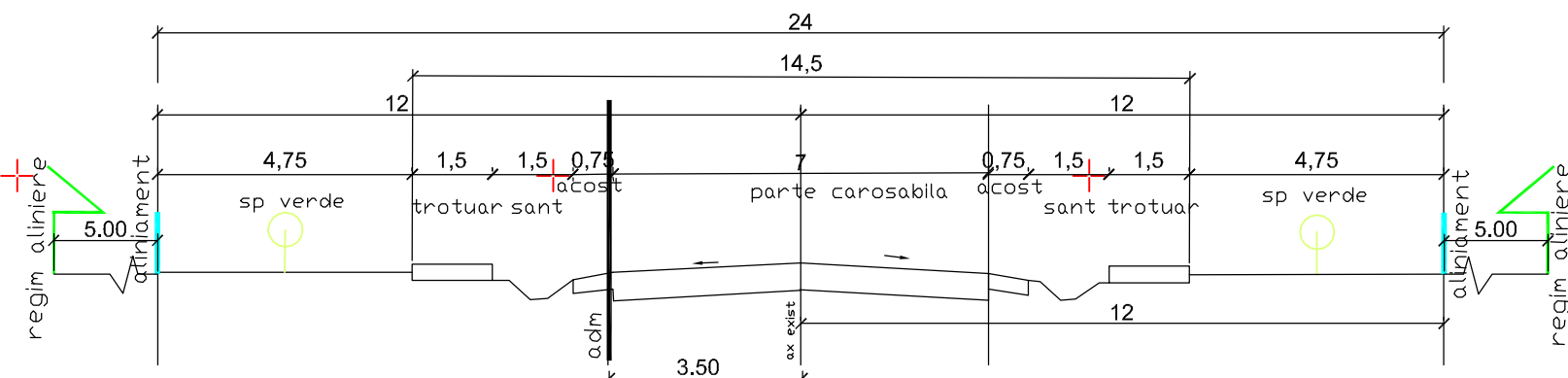
Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**

## 2. REGLEMENTARI URBANISTICE

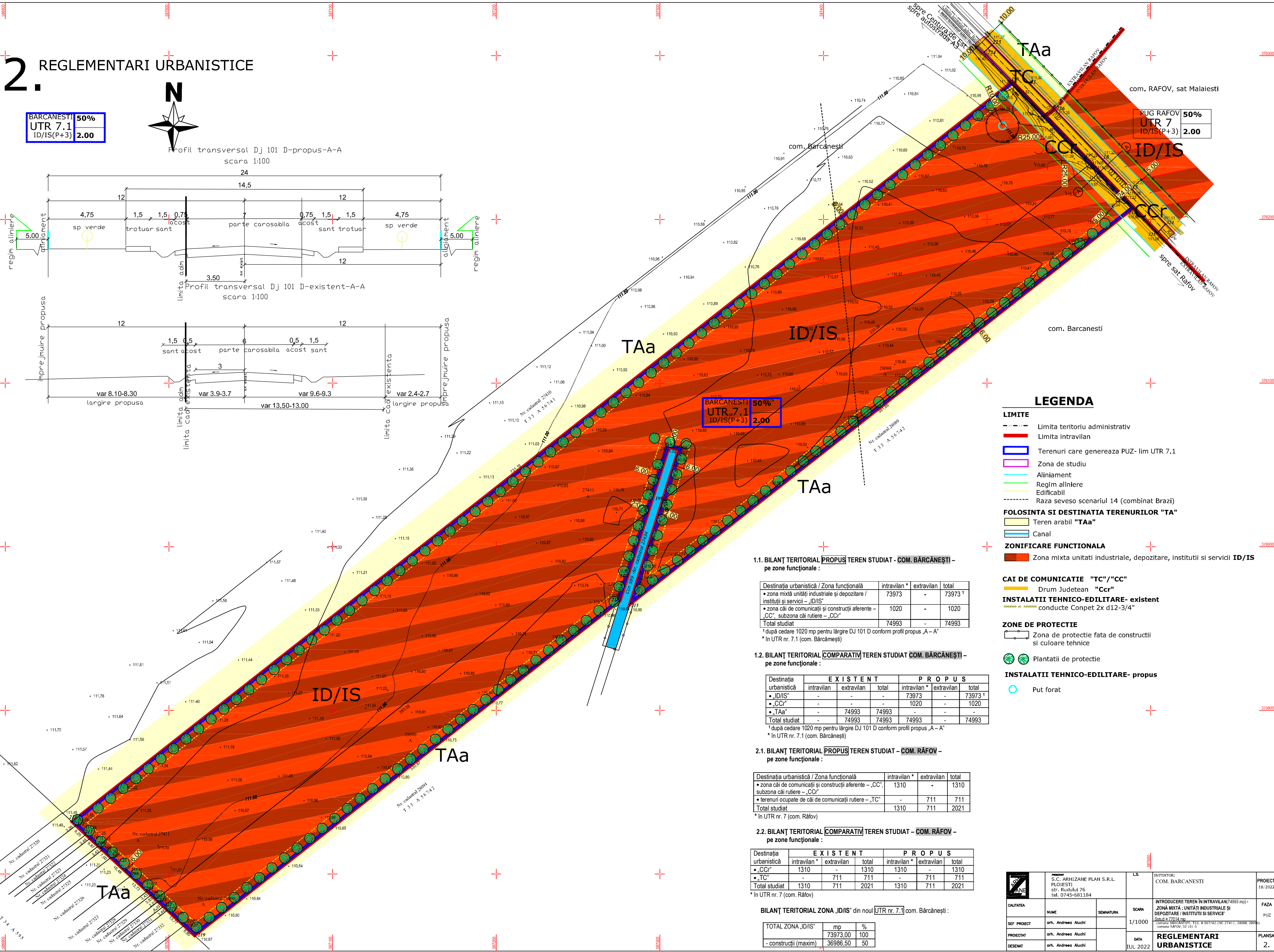
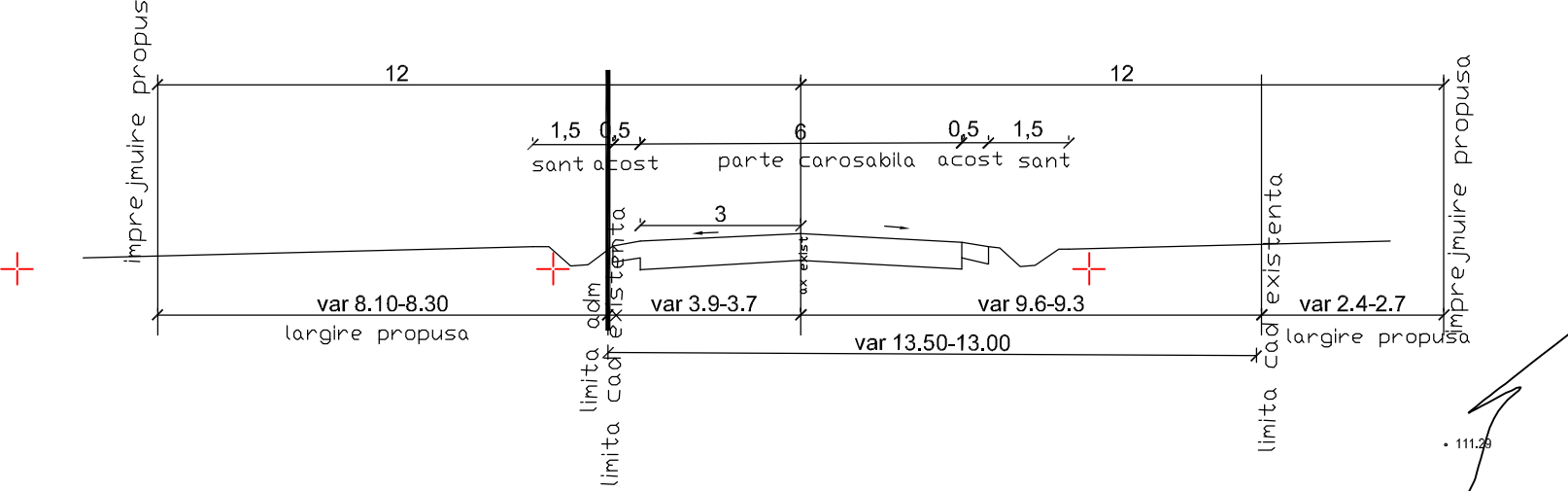
BARCANEȘTI 50%  
UTR 7.1  
ID/IS(P+3) 2.00



Profil transversal DJ 101 D-propus-A-A  
scara 1:100



Profil transversal DJ 101 D-existent-A-A  
scara 1:100



### LEGENDA

- LIMITE**
- Limita teritoriului administrativ
  - Limita intravilan
  - Terenuri care generează PUZ - lim UTR 7.1
  - Zona de studiu
  - Aliniament
  - Regim aliniere
  - Edificabil
  - Raza seveso scenariul 14 (combinat Brazi)
- FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENURILOR "TA"**
- Teren arabil "TAa"
  - Canal
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Zona mixta unitati industriale, depozitare, instituti si servicii ID/IS
- CAI DE COMUNICATIE "TC"/"CC"**
- Drum județean "CC"
- INSTALATII TEHNICO-EDILITARE- existent**
- conducte Conpet 2x d12-3/4"
- ZONE DE PROTECTIE**
- Zona de protectie fata de constructii si culoare tehnice
- INSTALATII TEHNICO-EDILITARE- propus**
- Put forat

#### 1.1. BILANT TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT - COM. BÂRCANEȘTI - pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică / Zona funcțională                                            | intravilan * | extravilan | total              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------------|
| • zona mixta unitati industriale și depozitare / instituti și servicii - "ID/IS"     | 73973        | -          | 73973 <sup>1</sup> |
| • zona căi de comunicații și construcții aferente - "CC", subzona căi rutiere - "CC" | 1020         | -          | 1020               |
| Total studiat                                                                        | 74993        | -          | 74993              |

\* după cedare 1020 mp pentru lărgire DJ 101 D conform profil propus „A - A”  
\* în UTR nr. 7.1 (com. Bârcanești)

#### 1.2. BILANT TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT COM. BÂRCANEȘTI - pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică | intravilan * | extravilan | total              |
|------------------------|--------------|------------|--------------------|
| • "ID/IS"              | -            | -          | 73973 <sup>1</sup> |
| • "CC"                 | -            | -          | 1020               |
| • "TAa"                | -            | -          | 74993              |
| Total studiat          | 74993        | 74993      | 74993              |

\* după cedare 1020 mp pentru lărgire DJ 101 D conform profil propus „A - A”  
\* în UTR nr. 7.1 (com. Bârcanești)

#### 2.1. BILANT TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT - COM. RÂFOV - pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică / Zona funcțională                                            | intravilan * | extravilan | total |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------|
| • zona căi de comunicații și construcții aferente - "CC", subzona căi rutiere - "CC" | 1310         | -          | 1310  |
| • terenuri ocupate de căi de comunicații rutiere - "TC"                              | -            | 711        | 711   |
| Total studiat                                                                        | 1310         | 711        | 2021  |

\* în UTR nr. 7 (com. Râfov)

#### 2.2. BILANT TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT - COM. RÂFOV - pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică | intravilan * | extravilan | total |
|------------------------|--------------|------------|-------|
| • "CC"                 | 1310         | -          | 1310  |
| • "TC"                 | -            | 711        | 711   |
| Total studiat          | 1310         | 711        | 2021  |

\* în UTR nr. 7 (com. Râfov)

#### BILANT TERITORIAL ZONA "ID/IS" din noul UTR nr. 7.1 com. Bârcanești :

| TOTAL ZONA "ID/IS"    | mp       | %   |
|-----------------------|----------|-----|
| - construcții (maxim) | 73973,00 | 100 |
|                       | 36986,50 | 50  |

| CALEXAREA | NUME             | SCARA  | INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN/0003 P001-                           | FAZA      |
|-----------|------------------|--------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| PROIECT   | dr. Andreia Auci | 1/1000 | ZONA MIXTA - UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE INSTITUTI SI SERVICII | PUZ       |
| PROIECT   | dr. Andreia Auci |        | SS4-5 72014.00                                                       |           |
| DESIGN    | dr. Andreia Auci |        | REGLEMENTARI URBANISTICE                                             | PLANSA Z. |