

ANUNT PUBLIC
din 18.01.2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

Aprobare PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - “PLAN URBANISTIC ZONAL - Introducere teren în intravilan (S=74993 mp) pentru zonă mixtă unități industriale și depozitare/instituții și servicii (S_{stud}=77014mp)”
pentru imobilul situat în com. Bărcănești, nr. cadastral 27411 (tarla 33, parcela A567/42), nr. cadastral 28088 (tarla 33, parcela A567/42), nr. cadastral 28090 (tarla 33, parcela A567/42); com. Râfov , DJ 101D, 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 aprobarea planului de urbanism tip PUZ, în perioada: **18.01.2023 – 30.01.2023.**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA DEZBATERE privind aprobarea planului de urbanism tip PUZ în ziua de **31.01.2023 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.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

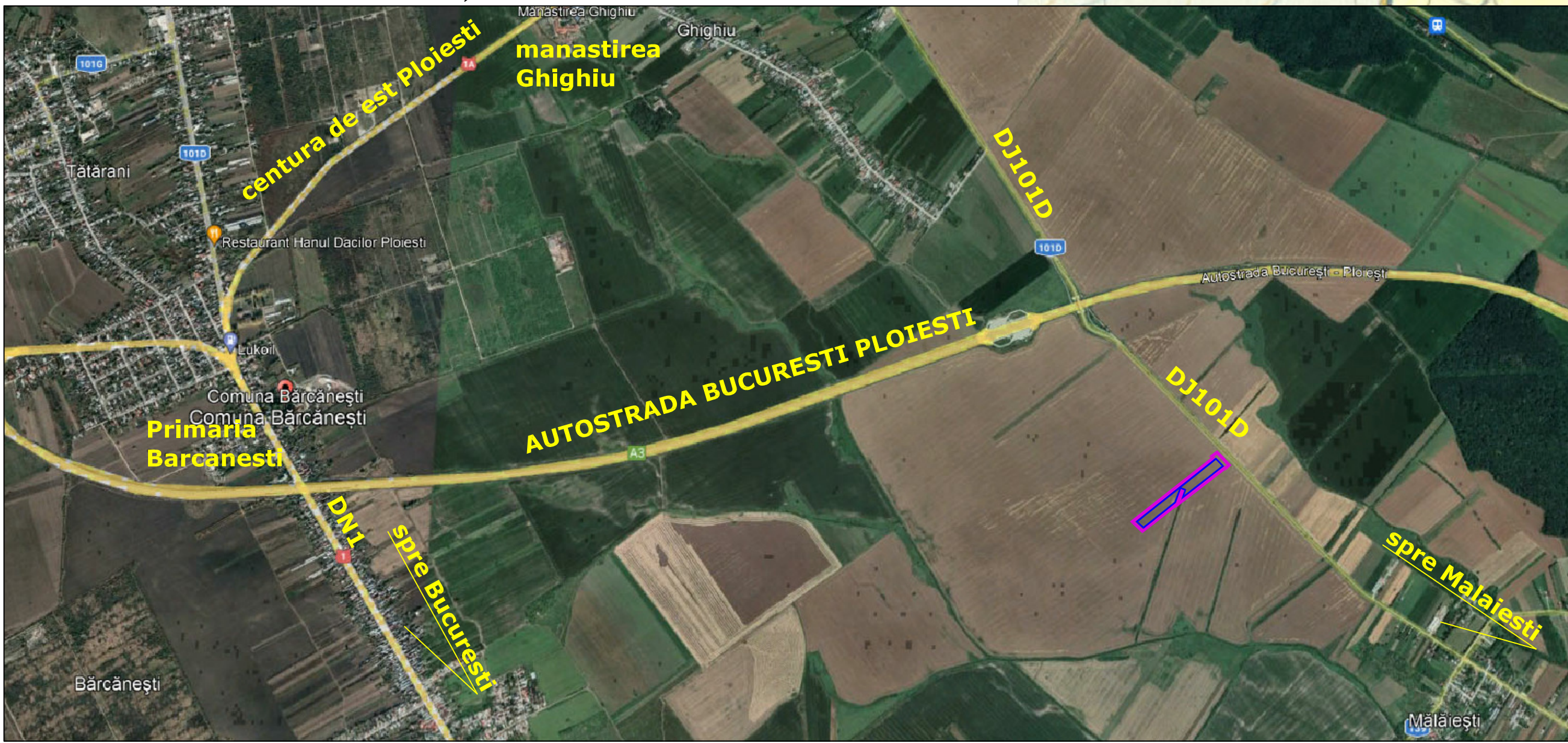
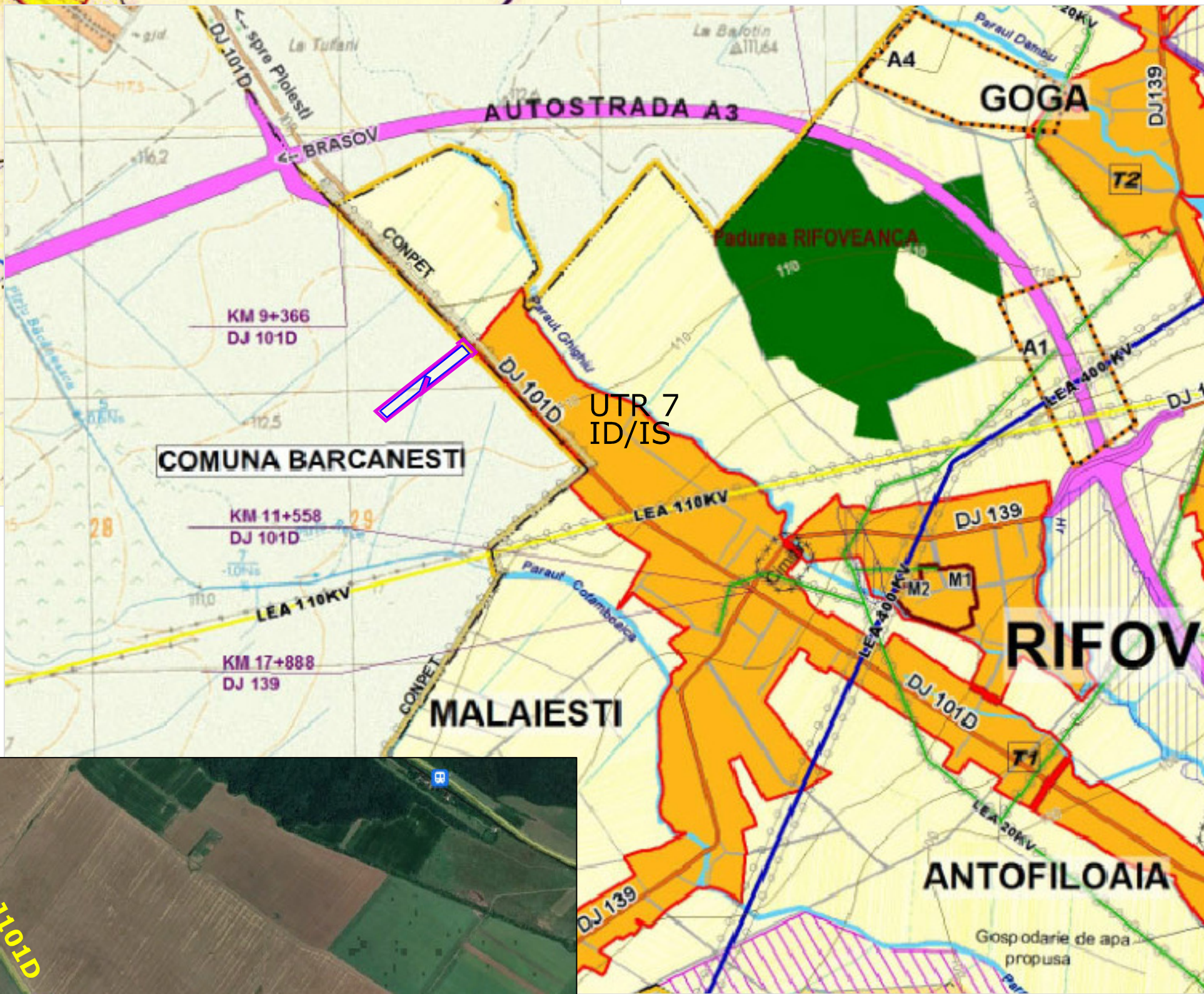
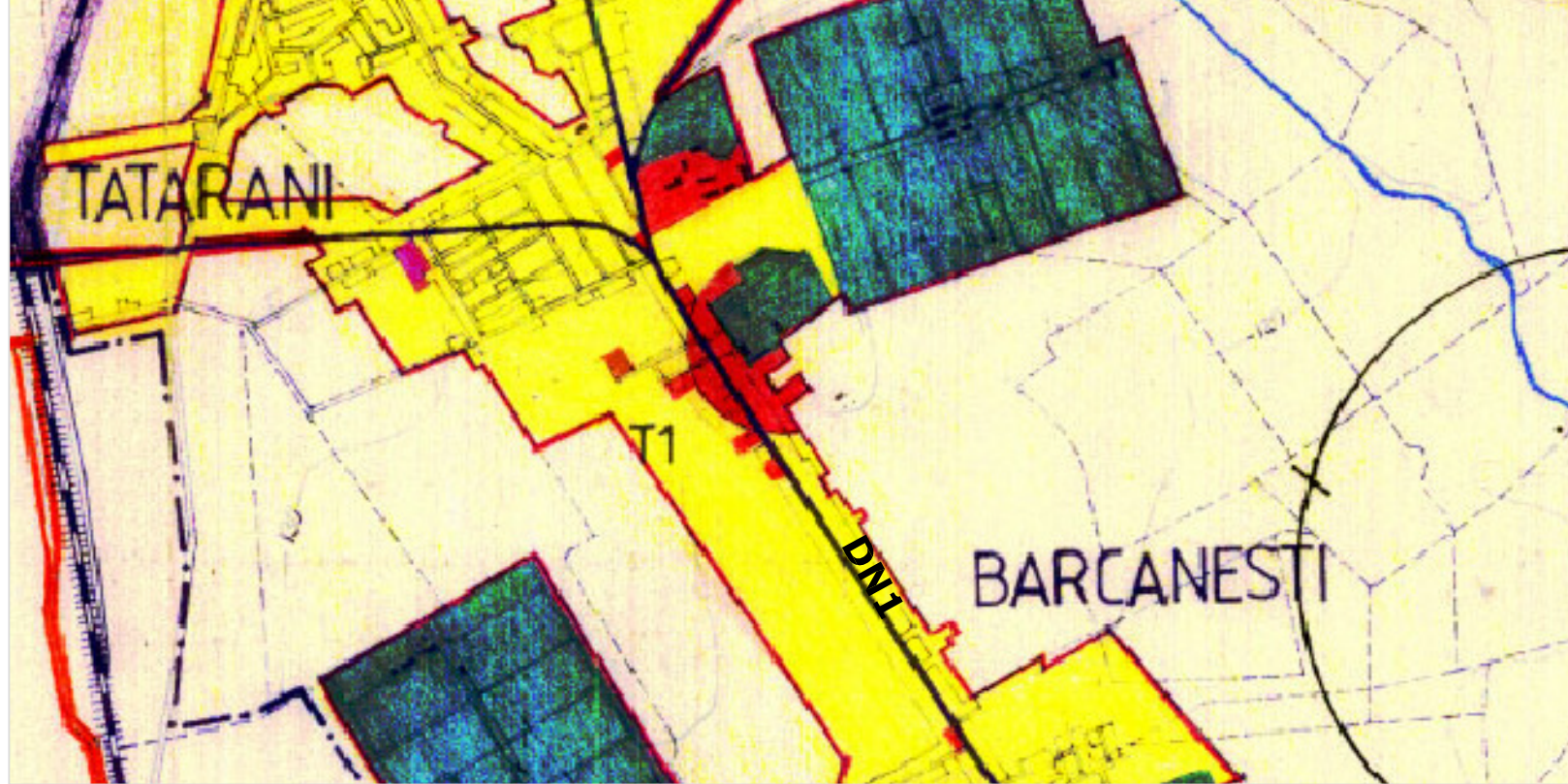
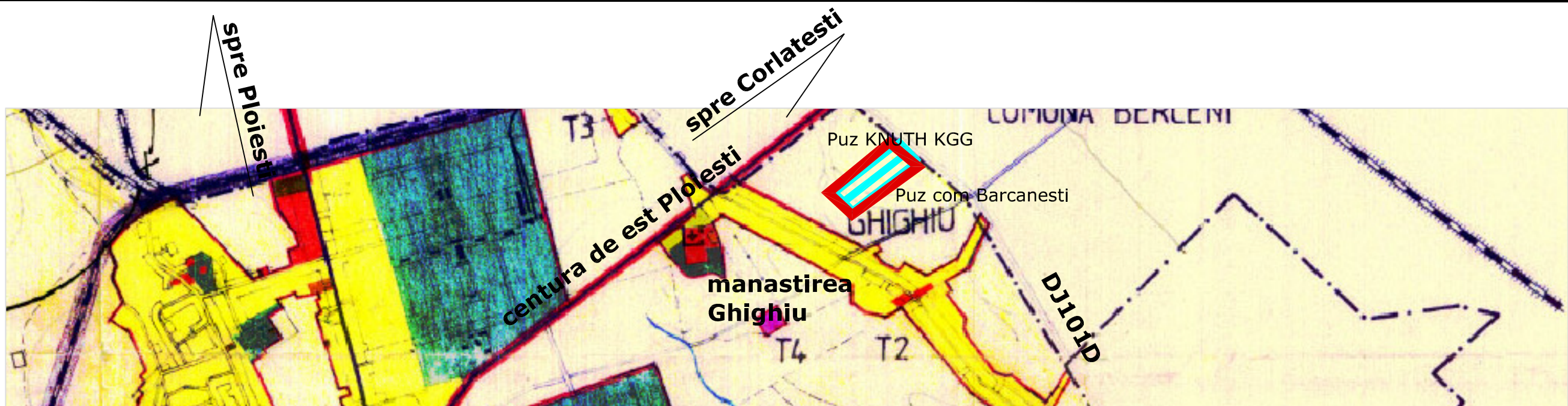
- Etapa aprobării PUZ

Pentru relații suplimentare, sugestii sau propunerii se pot adresa **pana la data de 30.01.2023 ora 15.30** la adresa de mail: urbanism@barcanesti.ro, adresa înaintată Primăriei Comunei Bărcănești, **telefonic** sau **corespondență**.

PRIMAR,
Gheorghe Dima

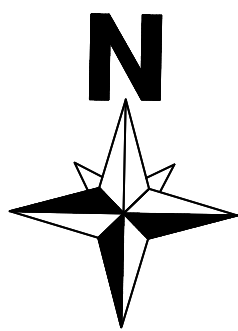
**Responsabil cu informarea și
consultarea publicului,**
Alina Trușcă

Afișat , astăzi 18.01.2023, ora 9.00 , la sediul Primăriei comunei Bărcănești și pe site-ul www.barcanesti.ro .



0. INCADRAREA IN LOCALITATE

PUG RIFOV	50%
UTR 7	2.00
ID/IS(P+3)	



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita teritoriu administrativ
 - Limita intravilan
 - Puz uri aprobate
 - Teren care genereaza PUZ
 - Zona de studiu
- FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENURILOR**
- Teren arabil
 - Pasuni
 - Paduri
 - Ape curgatoare
 - Terenuri pt constructii si amenajari
 - Zona unitati industriale/unitati agricole
- CAI DE COMUNICATIE PRINCIPALA**
- Autostrada A3 Bucuresti-Ploiesti
 - DJ
 - DC
- INSTALATII TEHNICO-EDILITARE**
- LEA
 - LEA
 - oil
 - conducte Conpet
- ZONE DE PROTECTIE**
- Zona de protectie fata de constructii si culoare tehnice
 - Limita sit arheologic

		PROIECTANT S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184		L.S.	INITIATOR: COM. BARCANESTI	PROIECT 18/2022	
CALITATEA	NUME	SEMINATURA	SCARA 1/25000	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN(74993 mp) - „ZONĂ MIXTĂ : UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUTII ȘI SERVICII” Sstul = 77014 mp comuna BARCANESTI, T33, A 567/42 (NC 27411, 28088, 28090) comuna RIFOV, DJ 101 D	FAZA PUZ		
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi						
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi		DATA IUL 2022			INCADRAREA IN LOCALITATE	PLANSA 0.
DESENAT	arh. Andreea Aluchi						

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (74993 mp) PENTRU
„ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII”
(Sstud = 77014 mp)**

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

Proiect nr. 18 / mai 2022

Inițiator :
COMUNA BĂRCĂNEȘTI

ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiești
arh. Andreea Aluchi

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

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 **RĂFOV**; DJ 101 D

I. DISPOZIȚII 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 întreaga parcelă ce face obiectul PUZ – **UTR nr. 7.1**

Regulamentul Local de Urbanism 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 aparținând **UTR nr. 7.1**

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

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-ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și compl. 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 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 (MO 577 / 13.08.2010)
- **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, cu modificările și completările ulterioare

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în alte documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu PUZ :

- 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)
- Studiul rețele tehnico-edilitare (SC NMC SOLUȚII PROIECTARE 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

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 – **UTR nr. 7.1**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de » introducerea în intravilan a unui teren în suprafață de 74993 mp ca „zonă mixtă unități industriale și depozitare / instituții și servicii” « pentru amplasare unitate de producție drone și subansambluri mici aeronave (cu anexele aferente), hangar și pistă carturi, corp administrativ, restaurant și spații verzi amenajate.

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 în **UTR nr. 7.1**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. 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

Notă : Conform Studiu pedologic, terenul (arabil) este încadrat în **clasa III de fertilitate** (mijlocie).

4.2. 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 (pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie 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.

4.3. Poziția izolată în teritoriu și activitățile preconizate a se desfășura pe acest teren – producție nepoluantă și servicii (agrement) – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit (practic inexistent)

4.4. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit (monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 sau RAN) care să necesite luarea unor măsuri speciale de protecție.

- 5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” (categoria geotehnică 2 : risc moderat) cu respectarea recomandărilor.
- 5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice aprofundate bazate pe foraje geotehnice și verificate Af, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și a mediului.
- 5.3. Referitor expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art. 11 din RGU și condițiile din avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„ID/IS” – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, subz. CĂI RUTIERE – „CCr” (intravilan)

„TC” – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚII (extravilan)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„ID / IS” – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Se referă la suprafața de 73973 mp destinată amplasării obiectivelor propuse

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- Nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- unități industriale și depozitare nepoluante
- servicii (agrement, turism)

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- anexe aferente funcțiunilor permise
- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- unități productive industriale nepoluante
- spații depozitare produse finite (hangar)
- spații garare și ateliere întreținere autovehicule de agrement proprii (carturi)
- servicii și facilități pentru clienți (alimentație publică, bar, restaurant, spații cazare tip pensiune, motel / butiqhotel), cu anexe aferente
- construcții și amenajări pentru sport și agrement (pistă carturi, circuit auto moto, terenuri sport, piscine acoperite/descoperite, etc)
- construcții și amenajări exterioare (gradene spectatori, terase, foișoare, pergole, umbrare, corturi, baloane)
- locuri de joacă pentru copii

- birouri / sedii administrative, anexe sociale pentru personal (vestiare, grupuri sanitare, sală mese, etc.)
- anexe aferente funcțiunilor permise (CT; depozite deșeuri, ambalaje; depozite unelte și instalații pentru întreținere spații verzi; depozite accesorii de grădină, etc.)
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, după caz
- rezervoare de combustibil
- stație încărcare auto electrică
- sere și solarii legume și fructe pentru consum propriu
- utilități (put forat, bazin betonat vidanjabil, hidranți de incendiu, punct PSI, etc)
- rețele tehnico – edilitare aferente activităților permise
- surse de energie regenerabilă : panouri fotovoltaice, minieoliene, pompe de căldură aer-apă
- alei carosabile și pietonale, parcări, pavaje
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice, oglinzi de apă
- mobilier de grădină
- plantații perimetrare de protecție
- împrejmuiri perimetrare și despărțitoare
- iluminat exterior, construcții și instalații pentru protecția obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare
- firme și panouri publicitare, semnalistică

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- unități de alimentație publică/cazare cu anexele aferente cu condiția obținerii avizului DSP, DSVSA și ISU, Min. Turismului (după caz)
- cu condiția obținerii avizului de gospodărire a apelor emis de CN Apele Române în baza :
 - unei documentații tehnice elaborată de proiectant certificat M.M.A.P.
 - studiului hidrogeologic întocmit / expertizat de INHGA București pentru alimentarea cu apă din sursă subterană (foraj) și stabilirea zonei de protecție cu regim sever și de restricție
- cu condiția efectuării de studii geotehnice detaliate, verificate Af, pentru fiecare din obiectivele propuse
- înștiințarea în maxim 72 ore a Primăriei Bărcănești și a DJC Prahova în situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul executării lucrărilor de construcții și amenajări
- cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor în vigoare

Art. 6 - Utilizări interzise

- obiective care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora (unități industriale și de depozitare poluante, unități agrozootehnice, unități de transporturi, locuințe permanente, instituții publice, depozite deșeuri, depozite angro, etc.)
- unități poluante (produc zgomot, vibrații, radiații) cu risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- executarea de lucrări fără obținerea prealabilă a avizului de amplasament și de gospodărire a apelor
- deteriorarea calității apelor prin poluarea resurselor de suprafață sau adâncime

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție sau amenajare până la întocmirea unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af
- oricare din construcțiile admise la articolul 4, în zona de lărgire a drumurilor și de creare a acceselor până la realizarea acestora
- autorizația de construire pentru fiecare din obiectivele propuse pe loturile concesionate se va elibera după sau concomitent cu autorizația de construire a infrastructurii rutiere și edilitare

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- amplasarea în zona drumurilor a unor activități dezagreabile ca aspect (depozite deșeuri, ambalaje)
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și serviciile impuse

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 RGU, Anexa nr. 3

- pentru construcții industriale și comerciale se recomandă însoirile cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest
- orientarea spre nord a anexelor, depozitelor, spațiilor tehnice, atelierelor de lucru, etc.

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, aliniamentul la DJ 101 D s-a stabilit la 12,00 m / ax (profil propus „A – A”)

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentul la drum

- 17,00 m / noul aliniament (profil propus „A – A”)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să fie egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m
- construcțiile se vor amplasa la o distanță de 6,00 m față de :
 - limitele laterale și posterioare ale incintei
 - canalul ANIF

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- Accesul în incintă se va efectua direct din DJ 101 D (propus pentru lărgire conform profil „A – A”), prin amenajarea unor pene de racordare.

Pentru detalii suplimentare, se va consulta Capitolul „Zona căi de comunicații și construcții aferente” – „CC” !

- 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).

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni
- accesul pietonal vor fi reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor pt. deplină siguranță a deplasării, în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
 - la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietoni se va aplica 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

- Spațiile de parcare se vor asigura în exclusivitate *în cadrul incintei*
- Numărul de locuri se va stabili la următoarele faze de proiectare conform Anexei nr. 5 la RGU, în funcție de specificul activității, gabaritul mijloacelor de transport, capacitatea și suprafața desfășurată a obiectivelor propuse.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- În zona amplasamentului nu sunt rețele tehnico-edilitare, cu excepția unui segment dintr-un canal ANIF

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- Este necesară extinderea rețelor de energie electrică și, după caz, a rețelor de alimentare cu apă, canalizare și gaze, conform soluțiilor avizate de furnizori
- Noile rețele tehnico - edilitare și racordurile se vor executa conform prevederilor din HGR nr. 490/2011

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelor 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 gaze și energie electrică 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 lărgire / modernizare drum

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- **P+3** (Hmax coamă = 15 m; Hmax cornișă = 12 m), măsoarați de la cota teren amenajat, iar pentru instalații tehnologice se admit înălțimi mai mari

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale ale obiectivului, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane, integrată în relieful zonei (câmpie)
- 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
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate, preferabil pastel, cu accente de culoare max 10%
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- se va evita amplasarea pe fațada principală : elemente de izolație sau coșuri vizibile din tablă; elemente prefabricate din beton; rețelele, conducte și contoare de utilități
- tâmplărie : lemn stratificat / PVC cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără alte decorații
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
- se admit construcții provizorii pe structuri metalice cu închideri din material textil (corturi, prelate, baloane)

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT maxim : 50 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT maxim : 2,0**

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

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- Spații verzi decorative și plantații de protecție (30 % din suprafața incintei „ID/IS”)

Art. 24 - Împrejmuiri

- transparente/decorative la aliniamente, Hmax = 1,80 m
- opace pe celelalte laturi (Hmax = 2,0 m)
- împrejmurile pot fi prevăzute cu instalații de supraveghere, sisteme de protecție contra intruziunilor (Hmax = 4,00 m)
- nu este permisă :
 - executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente
 - executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident
- Distanța de amplasare : 12,00 m / ax DJ 101 D.

„CC” - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, subz. CĂI RUTIERE – „CCr” (intravilan)

Se referă la suprafața de 1020 mp de pe teritoriul com. Bărcănești, respectiv de 1310 mp de pe teritoriul comunei Râfov

„TC” – TERENURI OCUPARE CU CĂI DE COMUNICAȚII (extravilan)

Se referă la suprafața de 711 mp de pe teritoriul comunei Râfov

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

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- echipare edilitară
- spații verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- construcții și instalații aferente drumurilor publice
- refugii și treceri pietoni
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament

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, fluență, siguranță)
 - cu respectarea condițiilor tehnice din avizele deținătorilor de infrastructură (rețele, drumuri)

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare/extindere;
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor
 - realizarea spațiilor de parcare
- 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 impietează 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 carosabile
 - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării

Art. 7 - Interdicții temporare

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

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impietează 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 si 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 va fi modernizat conform **profilului 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, conform Planșei nr. 4 : Proprietatea asupra terenurilor.

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, fiecare dimensionată astfel :

- lungime : 25,00 m
- lățime : minim 5,50 m
- raza de racordare la DJ 101 D : 25,00 m

Alte precizări :

- intrarea și ieșirea din incintă vor fi separate printr-o insulă denivelată montată retrasă la 1,00 m de marginea părții carosabile a DJ 101 D
- mijlocul drumului va fi marcat cu linie continuă pe lungimea de 105,00 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.

• 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.

Art. 14 – Accese pietonale

- se vor desfășura pe trotuarele DJ 101 D amenajat conform profilului propus „A – A”

Art. 15 – Parcaje

Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în incinta proprietății studiate.

Este interzisă parcare / staționarea autovehiculelor pe carosabilul DJ 101 D, atât în timpul execuției cât și a funcționării obiectivului.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Pe partea amplasamentului studiat sunt numai instalații telefonice subterane.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- Este necesară extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică de la cel mai apropiat consumator, conform soluției agreeate de furnizor
- Noile rețele tehnico-edilitare și racordurile la acestea vor executa conform prevederilor HGR nr. 490/2011

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

(6) 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

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 si împrejurii

Art. 23 - Spatii verzi si plantate

- se vor amplasa conform profilului propus „A – A”

Art. 24 - Împrejurii

- se vor amplasa la distanța de 12,00 m / ax DJ 101 D (profil propus „A – A”)

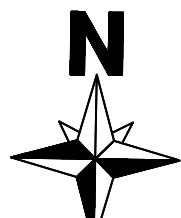
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 7.1

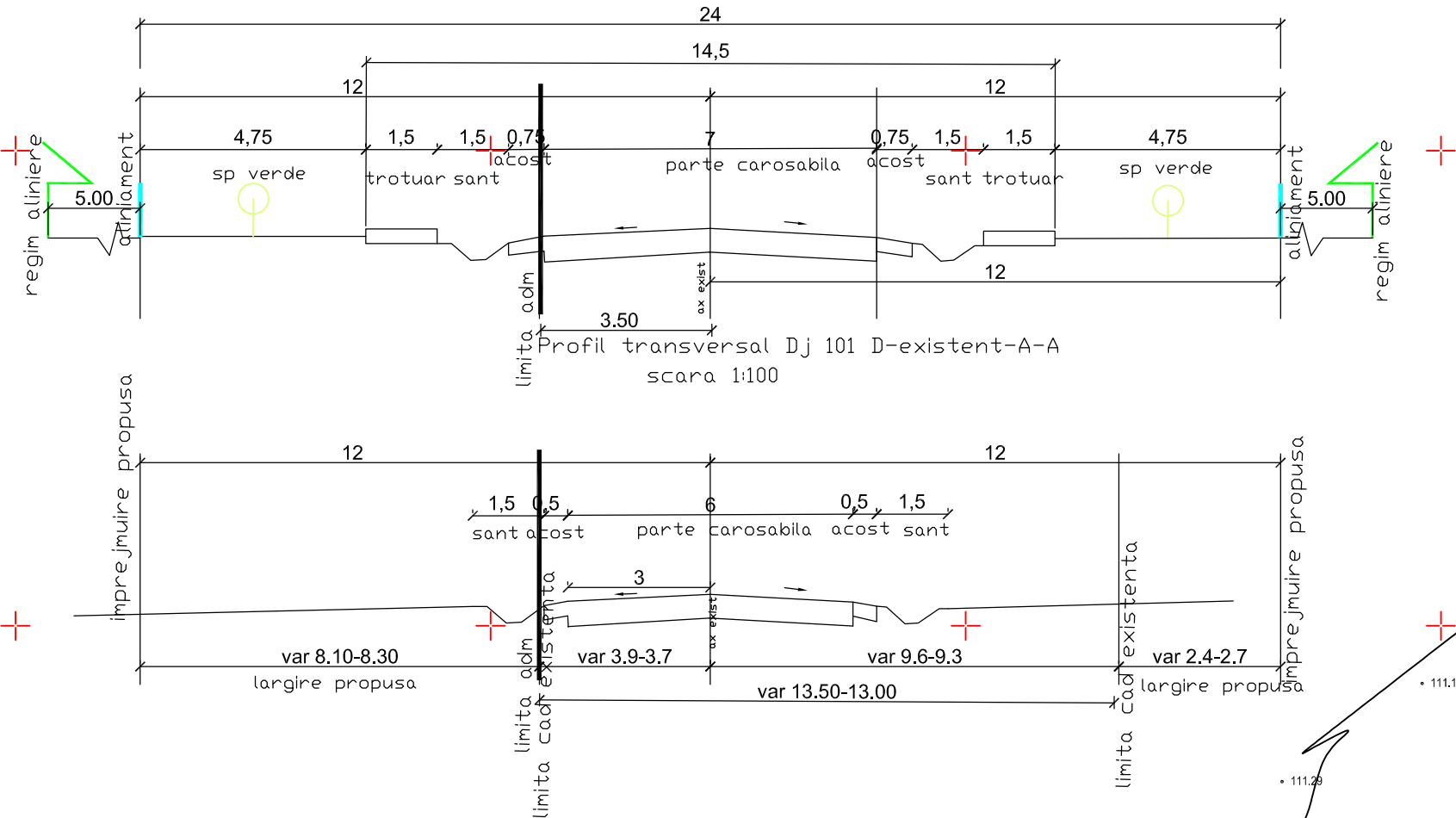
**Întocmit,
arh. Andreea Aluchi**

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

