

**- PLAN URBANISTIC ZONAL -  
- EXTINDERE INTRAVILAN ( S = 5671 MP ) ȘI MODIFICARE  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE TEREN INTRAVILAN  
PENTRU ZONĂ MIXTĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI  
DOTĂRI AFERENTE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ  
LOCUIȚE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE ȘI  
REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN  
- ( Sst = 15219 MP)**

**Beneficiar:** COMUNA BĂRCĂNEȘTI

**Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC ZONAL

**Dosarul cuprinde:** Piese scrise și piese desenate

**Data:** IANUARIE 2019

– Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE INTRAVILAN ( S = 5671 MP ) ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE TEREN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ MIXTĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI DOTĂRI AFERENTE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE ȘI REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN ( Sst = 15219 MP)**

Amplasament :

Județul Prahova, comuna Bărcănești, satul Ghighiu, nr. cad. 22007, nr. cad. 25293, nr. cad. 25294, nr. cad. 25101, tarlăua T 31, parcelele A 578/40, A 578/41, A 578/84, DJ 101 D, De 567, comuna Berceni, sat Corlătești

Beneficiar : **COMUNA BĂRCĂNEȘTI**

#### **BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

- MEMORIU DE PREZENTARE
  - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
  - A 1 - Plan încadrare în teritoriu
  - A 2 - Plan încadrare în zonă
  - A 3 - Situația existentă
  - A 3 bis - Tabele topografice
  - A 4 - Situația existentă - zonificare funcțională
  - A 5 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională
  - A 6 - Reglementări – echipare tehnico - edilitară
  - A 7 - Tipul de proprietate asupra terenurilor
-

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

#### 1.1.- DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării:

**EXTINDERE INTRAVILAN ( S = 5671 MP ) ȘI MODIFICARE  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE TEREN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ  
MIXTĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI DOTĂRI AFERENTE ȘI  
INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ LOCUINȚE ȘI DOTĂRI  
COMPLEMENTARE ȘI REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN  
( Sst = 15219 MP)**

- Amplasament :

- Județul Prahova, comuna Bărcănești, satul Ghighiu, nr. cad. 22007,  
nr. cad. 25293, nr. cad. 25294, nr. cad. 25101, tarlăua T 31, parcelele A 578/40,  
A 578/41, A 578/84, DJ 101 D, De 567, comuna Berceni, sat Corlătești,  
DJ 101D

- Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

- Beneficiar : **COMUNA BĂRCĂNEȘTI**

- Proiectant : S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.  
ARH. CONSTANTIN ADRIANA

- Data elaborării: IANUARIE 2019

## 1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII.

Prezenta documentație are ca obiect extinderea intravilanului cu suprafața de S = 5671 mp și modificarea reglementărilor urbanistice din terenul intravilan pentru zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii și zonă locuințe și dotări complementare și reglementarea terenului extravilan - Sst = 15219 mp.

## 1.3.- SURSE DOCUMENTARE.

La elaborarea prezentei documentații s-au utilizat următoarele surse de informare :

- solicitarea beneficiarului pentru introducerea terenului în intravilan
- aprobările obținute la nivel de Consiliu Local,
- documentația P.U.G. aprobată pentru comuna Bărcănești
- documentația P.U.G. aprobată pentru comuna Berceni
- avizele departamentale obținute la elaborare P.U.G. și pentru prezenta documentație,
- ridicarea topografică pe suport cadastral,
- cercetarea pe teren.

În rândul documentațiilor deja elaborate pentru sprijinirea acestui P.U.Z. sunt și următoarele:

- ridicare topografică sc. 1: 500
- Certificatul de urbanism nr. 120 din 01.10.2018 eliberat de Consiliul Județean Prahova
- Aviz S.C. ELECTRICA
- Aviz alimentare cu apă - S.C. CAPOLES SERV S.R.L.
- Aviz Telekom
- Aviz Inspectoratul Județean de Poliție Prahova
- Aviz A.N.I.F.
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Prahova
- Aviz C.J.P. - Drumuri județene
- Acord - Agenția pentru Protecția Mediului Prahova
- Direcția de Sănătate Publică Prahova - Notificare
- Aviz CONPET
- Plan de situație vizat O.C.P.I. Prahova
- Studiu de fundamentare a soluției de circulație
- Studiu pedologic
- Studiu geotehnic

## CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANE

### 2.1.- EVOLUȚIA ZONEI

Comuna Bărcănești este situată în imediata apropiere a municipiului Ploiești, în partea sudică a acestuia, fiind într-o continuă dezvoltare în ultimii ani.

### 2.2.- ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Satul Ghighiu este localitate componentă a comunei Bărcănești. Este o localitate tipică de zonă de șes, cu gospodării dese, cu regim de înălțime predominant parter, dat fiind natura terenului, densitate mare, drumuri liniare care se înscriu în cadrul natural.

Zona analizată în prezenta documentație este situată în comuna Bărcănești, satul Ghighiu, parțial în intravilan ( TRUP 2, UTR 21B) și parțial în extravilan, învecinându-se cu Trupul 2, UTR 21, iar pe latura de est se învecinează cu comuna Berceni.

Amplasamentul propus este situat în lungul drumului județean DJ 101 D, aparținând comunei Berceni.

### 2.3. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### 2.3.1- ASPECTE GENERALE

Zona analizată în prezenta documentație este situată în comuna Bărcănești, satul Ghighiu, parțial în intravilan ( TRUP 2, UTR 21B) și parțial în extravilan, învecinându-se cu Trupul 2, UTR 21, iar pe latura de est se învecinează cu comuna Berceni.

Zona studiată prin PUZ este de 15219 mp, din care:

- suprafață aflată în intravilan : S = 5 832 mp din care:
  - nr. cadastral 25293 - S = 3 493 mp
  - nr. cadastral 25294 - S = 1 507 mp
  - De 567 - S = 832 mp
- suprafață teren aflată în extravilan S = 9 387 mp
  - nr. cad. 22007 S = 6 698 mp
  - nr. cad. 25101 S = 1 300 mp
  - DJ 101D S = 1 389 mp

### **Situația juridică**

Suprafața totală a terenului studiat este de 15219 mp din care:

- 6698 mp - teren proprietatea domnului ROMAN FLORIN și S.C. DARY COMAGRO S.R.L. conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 961 din 27.04.2018 de Societatea Profesională Notarială Laslo & Dobre din Ploiești, str. Democrației nr. 8 A, județul Prahova și are nr. cadastral 22007, sat Ghighiu, tarlăua T 31, parcelele A 578/40 și A 578/41, intabulat în Cartea Funciară nr. 22007 a localității Bărcănești, conform Încheierii nr. 38704 din 02.05.2018 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 56867 din 26.06.2018 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.
- 3493 mp - teren proprietatea domnului ROMAN FLORIN conform Actului de dezmembrare (lotizare) și contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 832 din 27.02.2015 de Societatea Profesională Notarială Tudose Maria și Tudose George- Radu din Ploiești, str. G-ral Traian Moșoiu nr. 2, bl. Tolstoi, sc. D, ap. 20, demisol, județul Prahova și are nr. cadastral 25293, sat Ghighiu, tarlăua T 31, parcelele A 578/40 și A 578/41, intabulat în Cartea Funciară nr. 25293 a localității Bărcănești, conform Încheierii nr. 18285 din 02.03.2015 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 56863 din 26.06.2018 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.
- 1507 mp - teren proprietatea doamnei VERDEȘ DANIELA MARIA conform Actului de dezmembrare (lotizare) și contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 832 din 27.02.2015 de Societatea Profesională Notarială Tudose Maria și Tudose George- Radu din Ploiești, str. G-ral Traian Moșoiu nr. 2, bl. Tolstoi, sc. D, ap. 20, demisol, județul Prahova și are nr. cadastral 25294, sat Ghighiu, tarlăua T 31, parcelele A 578/40 și A 578/41, intabulat în Cartea Funciară nr. 25294 a localității Bărcănești, conform Încheierii nr. 18282 din 02.03.2015 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 56866 din 26.06.2018 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.
- 1300 mp - teren proprietatea domnului ROMAN FLORIN conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1798 din 14.05.2014 de Societatea Profesională Notarială Tudose Maria și Tudose George - Radu din Ploiești, str. G-ral Traian Moșoiu nr. 2, bl. Tolstoi, sc. D, ap. 20, demisol, județul Prahova și are nr. cadastral 25101, sat Ghighiu, tarlăua T 31, parcelele A 578/84, intabulat în Cartea Funciară nr. 25101 a localității Bărcănești, conform Încheierii nr. 36248 din 15.05.2014 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 56864 din 26.06.2018 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.

- suprafață drum DJ 101D - 1389 mp - teren ce aparține domeniului public al județului Prahova conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

- suprafață drum De 567 - 832 mp - teren ce aparține domeniului public al comunei Bărcănești conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

### 2.3.2.- CIRCULAȚIA

Terenul studiat are acces din două drumuri, respectiv din drumul de exploatare De 567 și din drumul județean DJ 101 D.

### 2.3.3.- ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele de alimentare cu apă, telefonie și energie electrică.

În zonă există LEA 20kV și conductă transport produse petroliere.

### 2.3.3.- OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pentru care se solicită aprobare de introducere în intravilan este în prezent liber, neconstruit, având categoria de folosință arabil și drum.

### 2.4.- PROBLEME DE MEDIU

Din analiza de evaluare a impactului lucrărilor solicitate asupra mediului, raportata la situația existentă, se evidențiază :

- cadrul natural existent nu influențează acțiunea de introducere în intravilan
- terenul este plan,
- nu s-au identificat riscuri naturale sau antropice în zona studiată,
- nu s-au identificat valori de patrimoniu ce necesită măsuri de protecție.

### 2.5.- OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin amplasarea unor unități economice se vor crea locuri de muncă pentru populație.

## 2.6.- DISFUNCȚIONALITĂȚI

Principalele disfuncționalități sunt:

- teritoriul este situat parțial în extravilan
- lipsa rețelei de canalizare și gaze naturale
- necesitatea extinderii rețelelor de apă și energie electrică
- necesitatea amenajării acceselor.

## CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1.- DATE DE TEMĂ

Pentru analiza condițiilor și posibilităților de introducere în intravilan a terenului în cauză s-au făcut următoarele studii de fundamentare de specialitate: studiu pedologic, studiu geotehnic, studiu de fundamentare a soluției de circulație.

Elementele de temă precizate de beneficiar au determinat soluția urbanistică prezentată în PUZ, astfel s-a solicitat:

- extinderea intravilanului
- modificarea reglementărilor urbanistice a terenului din intravilan pentru zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii și zonă locuințe și dotări complementare
- reglementare teren extravilan

### 3.2.- PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată prin PUZ este situată pe teritoriul administrativ al comunei Bărcănești și pe teritoriul administrativ al comunei Berceni. Din suprafața totală de 15219 mp, 13830 mp sunt situați pe teritoriul administrativ al comunei Bărcănești și 1389 mp sunt situați pe teritoriul administrativ al comunei Berceni.

Conform P.A.T.J. Prahova și P.U.G.- urile localităților și conform P.U.Z. și R.L.U. - documentații aprobate - terenul este situat în zona de protecție LEA 20 kV și conductă transport produse petroliere. O parte din suprafața terenurilor cu NC 25293, NC 25101 este propusă să treacă în domeniul public pentru modernizarea DJ 101 D.



În temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism, faza PUG + RLU și faza PUZ, documentații aprobate de Consiliul Local al Comunei Bărcănești, terenul studiat este situat în parțial în intravilan - TRUP 2, UTR 21B și parțial în extravilan.

Terenul care se va studia prin P.U.Z. are categoria de folosință : arabil și drum.

Destinația stabilită prin P.A.T.J. Prahova și P.U.G.- urile localităților și conform P.U.Z. și R.L.U. - documentații aprobate - este pentru ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Lm, ZONĂ MIXTĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI DOTĂRI AFERENTE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII Ccr/IS, ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ Ccr, ZONĂ SPAȚII VERZI - PERDELE DE PROTECȚIE Sp în intravilan, căi de comunicație rutieră și conform categoriei de folosință pentru extravilan.

În vecinătatea terenului studiat, în partea de nord - est, este situat Trupul 2, UTR 21 cu destinația: zonă locuințe și funcțiuni complementare cu indicatorii urbanistici maximali:

- POT maxim 35 %
- CUT maxim 1,05
- regim de înălțime maxim P+2E.

În zona studiată este cuprins UTR -ul nr. 21B - documentație PUZ - avizată cu Aviz Unic CTATU nr. 2154/ 06.10.2014 și aprobată cu H.C.L. Bărcănești nr. 73/ 29.12.2014 și H.C.L. Berceni nr.. 98/ 29.12.2014, cu destinația:

- zonă locuințe și funcțiuni complementare Lm
  - POT maxim 35%
  - CUT maxim 1,05
  - regim de înălțime maxim P+2E
  - h maxim cornișă 10 m
  - h maxim coamă 13 m
- zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii Ccr / IS
  - POT maxim 50%
  - CUT maxim 1,5
  - regim de înălțime maxim P+2E
  - h maxim cornișă 10 m
  - h maxim coamă 13 m
- zonă căi de comunicație rutieră Ccr
- zonă spații verzi - perdele de protecție Sp

- accesul pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare se face din drumul de exploatare De 567;

- accesul pentru zona mixtă căi de comunicație rutieră și dotări aferente și instituții și servicii se va face din drumul județean DJ 101 D;

### 3.3.- VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potențialului acestui teritoriu prin:

- teren orizontal, aproape plan, lipsit de riscuri naturale
- amplasament la DJ 101 D și drumul de exploatare De 567.
- teren liber

### 3.4.- MODERNIZAREA ȘI ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul studiat se află în afara tablelor indicatoare de localitate , județul Prahova.

Este asfaltat, în zona studiată , are lățimea părții carosabile de 6,10 m , este mărginit de acostamente, santuri și spații verzi.

Circulația se desfășoară cu două benzi , conf. planului de situație anexat.

Marcajul este cu linie discontinua în dreptul terenului studiat .

Terenul studiat se desfășoară în lungul DJ 101D .

Traficul atras de viitoarea investiție este de maxim 9 autovehicule/zi.

Prin prezenta documentație se tratează :

#### 1. amenajarea accesului

Ținând cont de traficul estimat atras , existența De 567 și zona studiată se propune :

-racordare prin raze de 9,00 m pe lățimea de minim 5,50 m a părții carosabile a De 567 la carosabilul DJ101D, cu respectarea profilului De 567 din Puz Parohie Barcanesti aprobat.

- amenajarea unei benzi suplimentare între carosabilul DE567 și accesul studiat ,astfel încât în zona respectivă să se lărgască carosabilul DJ101D .

- racordare prin raza de 12,00 m a incintei studiate la DJ101D.

De 567 se va amenaja conform profil aprobat aferent documentației PUZ Parohia Bacanesti cu următoarele elemente :

-parte carosabila 5,50 m

-acostamente 2 x 0,75 m

-santuri 2x 1,00 m

-spatiu verde 2 x 1,50 m

Ampriza totală propusă la De 567 este de 12,00 m .

Pentru că limitele cadastrale nu urmăresc o linie imaginara continua , nu s-a putut păstra axul existent al De567, pentru evitarea afectării limitelor de proprietate,

altele decat cea studiata. Astfel in profilul a-a si b-b se observa diferenta de 0.27 m —0.40 m intre cele doua axuri (propus si existent ), singura proprietate afectata pe partea de Vest, fiind cea studiata , unde se va afecta variabil 0,65m—1,25m . Imprejmuirea se va poza la distanta de 6,40 m fata de axul existent si 6,00 m fata de axul propus al De567.

Terenul studiat se desfășoară în lungul Dj 101D, pe o lungime de cca. 15,00 m. Traficul atras de viitoare investitie este de maxim 9 autovehicule/zi.

Prin prezenta documentatie se trateaza :

2. amenajarea accesului

Tinand cont de traficul estimat atras, în zona studiata se propune :

- racordare prin raze de 9,00 m pe latimea de minim 5,50 m a partii carosabile a De 567 la carosabil Dj101D, cu respectarea profilului De 567 din Puz Parohie Barcanesti aprobat.

- amenajarea unei benzi suplimentare intre carosabilul DE 567 si accesul studiat, astfel incat in zona respectiva sa se largeasca carosabilul DJ101D .

- racordare prin raza de 12,00 m a incintei studiate la DJ101D.

De 567 se va amenaja conform profil aprobat aferent documentatiei PUZ Parohia Bacanesti cu urmatoarele elemente :

-parte carosabila 5,50 m

-acostamente 2 x 0,75 m

-santuri 2x 1,00 m

-spatiu verde 2 x 1,50 m

Ampriza totala propusa la De 567 este de 12,00 m.

Pentru ca limitele cadastrale nu urmaresc o linie imaginara continua , nu s-a putut pastra axul existent al De567, pentru evitarea afectarii limitelor de proprietate, altele decat cea studiata. Astfel in profilul a-a si b-b se observa diferenta de 0.27 m —0.40 m intre cele doua axuri (propus si existent ), singura proprietate afectata pe partea de Vest, fiind cea studiata , unde se va afecta variabil 0,65m—1,25m . Imprejmuirea se va poza la distanta de 6,40 m fata de axul existent si 6,00 m fata de axul propus al De567.

### 3.5.- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se analizeze:

- extinderea intravilanului cu suprafața de 5671 mp

- modificarea reglementărilor urbanistice ale terenului din intravilan din UTR 21 B cu destinația zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții

- și servicii, zonă locuințe și funcțiuni complementare, zonă perdele de protecție și zonă căi de comunicație rutieră
- accesul pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare se menține din drumul de exploatare De 567;
  - accesul pentru zona mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii se menține din drumul județean DJ 101 D;
  - reglementare teren extravilan pentru terenuri aflate permanent sub ape - TH
  - echiparea cu utilități edilitare.

În condițiile solicitate de beneficiar, se propune introducerea în intravilanul comunei Bărcănești a suprafeței de teren de 5 671 mp, din care:

- nr. cad. 22007 S = 4 371 mp
- nr. cad. 25101 S = 1 300 mp.

#### **Destinația propusă:**

- **zonă de locuințe și funcțiuni complementare - Lm**
- P.O.T. maxim = 35 %
- C.U.T. maxim = 1,05
- regim de înălțime maxim: P + 2E
- H maxim cornișă 10 m
- H maxim coamă 13 m
- **zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii**
- 

#### **Ccr / IS;**

- P.O.T. maxim = 50 %
- C.U.T. maxim = 1,5
- regim de înălțime maxim: P + 2E
- H maxim cornișă 10 m
- H maxim coamă 13 m

#### **aliniamentul:**

- la DJ 101 D este la 12,0 m din axul drumului, vezi planșa A5, secțiunea 1-1
- la drumul De 567, la distanța de 6,0 m din axul drumului - vezi planșa A5, secțiunea b - b

#### **regim aliniere :**

- clădirile se vor amplasa față de axul DJ 101 D - la distanța de minim 16,0 m, respectiv la 4,0 m față de aliniament - vezi planșa A 5, secțiunea 1-1

- clădirile se vor amplasa față de axul drumului De 567, la distanța de minim 9,0 m din axul drumului, respectiv la 3,0 m de la aliniament - vezi planșa A 5, secțiunea b - b

- **edificabilul** pe latura de sud este la 2,0 m de la limita de proprietate, iar pe latura de nord la 3,0 m de la limita de proprietate.

#### BILANȚ TERITORIAL- ZONA STUDIATĂ: S = 15219 mp

		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
intravilan	LM - zonă locuințe și funcțiuni complementare	1877	12,33	1507	9,90
	Ccr/IS - zonă mixtă căi de comunicație rutieră și dotări aferente și instituții și servicii	2607	17,12	8142	53,50
	Ccr- căi de comunicație rutieră	1036	6,80	1392	9,15
	SP - zonă spații verzi - perdele de protecție	312	2,08	462	3,04
	<b>Total intravilan</b>	<b>5832</b>	<b>38,33</b>	<b>11503</b>	<b>75,59</b>
extravilan	TC - terenuri ocupate de căi de comunicație	1389	9,12	1389	9,12
	TA - teren agricol	7998	52,55	0	0,00
	TH -Terenuri aflate permanent sub ape	0	0,00	2327	15,29
	<b>Total extravilan</b>	<b>9387</b>	<b>61,67</b>	<b>3716</b>	<b>24,41</b>
<b>Total zonă studiată</b>		<b>15219</b>	<b>100,00</b>	<b>15219</b>	<b>100,00</b>

#### PROPUNERE - BILANȚ TERITORIAL UTR 21B

Nr		mp	%
1	Suprafața UTR 21B	11503	100,00
2	LM - zonă locuințe și funcțiuni complementare	1507	13,10
	Ccr/IS - zonă mixtă căi de comunicație rutieră și dotări aferente și instituții și servicii	8142	70,78
3	Ccr- căi de comunicație rutieră	1392	12,10
4	SP - zonă spații verzi - perdele de protecție	462	4,02

#### 3.6.- DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru zona în care este situat terenul în cauză, echiparea tehnico-edilitară a construcțiilor este asigurată astfel:

- energie electrică – pe DJ 101 D există rețea LEA de 20 kV, pentru care s- a instituit o zonă de protecție și siguranță de 24 m, și o rețea LEA de 0,4V pe drumul de exploatare De 567

- telefonie - există rețea de telefonie supraterană și subterană pe DJ 101 D.
- alimentarea cu apă – extindere rețea pe De 567 și sursă proprie - puț forat
- canalizare: bazine betonate vidanjabile în prima etapă, iar în etapa a doua, racordare la rețeaua de canalizare a localității; puț drenant ape pluviale și separator de hidrocarburi.

### 3.7.- PROTECȚIA MEDIULUI

#### 1. Protecția calității apelor

Extinderea intravilanului cu suprafața de  $S = 5671$  mp și modificarea reglementărilor urbanistice din terenul intravilan pentru zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii și zonă locuințe și dotări complementare și reglementarea terenului extravilan -  $S_{st} = 15219$  mp, nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

#### 2. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Prin extinderea intravilanului cu suprafața de  $S = 5671$  mp și modificarea reglementărilor urbanistice din terenul intravilan pentru zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii și zonă locuințe și dotări complementare și reglementarea terenului extravilan -  $S_{st} = 15219$  mp, nu va fi afectată în niciun fel protecția așezărilor umane precum și a altor obiective de interes public.

#### 3. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile industriale rezultate în urma construirii se vor colecta selectiv, în vederea reciclării sau revalorificării acestora, după caz; deșeurile menajere se vor colecta în pubelele de gunoi și vor fi evacuate periodic, prin intermediul operatorului de salubritate din zonă, la rampa ecologică de gunoi la care este arondată localitatea.

#### 4. Protecția atmosferei

Extinderea intravilanului cu suprafața de  $S = 5671$  mp și modificarea reglementărilor urbanistice din terenul intravilan pentru zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii și zonă locuințe și dotări complementare și reglementarea terenului extravilan -  $S_{st} = 15219$  mp, nu va afecta în niciun fel atmosfera.

### 3.8.- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.

În zona studiată se disting următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- Proprietate publică
  - terenuri proprietate publică de interes județean
  - terenuri proprietate publică de interes local
- Proprietate privată
  - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Se intenționează a fi trecută în domeniul public suprafața de teren de 356 mp pentru căi de comunicație rutieră.

## CAPITOLUL 4. - CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

### LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

- întocmirea documentațiilor pentru extinderea rețelelor
- întocmirea documentațiilor pentru autorizațiile de construire pentru obiectivele propuse
- întocmirea documentațiilor pentru realizarea acceselor.

### PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

- introducerea terenului în intravilan

Analizându-se critic situația existentă, specificul localității, în raport cu prevederile de urbanism statuate pentru zonă, se concluzionează că se poate aproba extinderea intravilanului cu suprafața de 5671 mp și modificarea reglementărilor urbanistice din terenul intravilan pentru zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii și zonă locuințe și dotări complementare și reglementarea terenului extravilan - Sst = 15219 mp, cu scopul final de a se putea emite autorizațiile de construire solicitate de beneficiar.

Întocmit,  
S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.  
Arh. Adriana Constantin



13





## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### CAPITOLUL I. - DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul

#### **EXTINDERE INTRAVILAN ( S = 5671 MP ) ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE TEREN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ MIXTĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI DOTĂRI AFERENTE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE ȘI REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN ( Sst = 15219 MP)**

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

- 1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare) și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului (cu modificările și completările ulterioare).
- 1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
  - 1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

#### 1.2. BAZA LEGALĂ

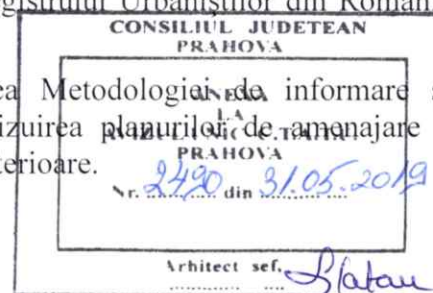
1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

- HGR 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 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2008 - 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.



### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din intravilanul propus pentru: zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă spații verzi - perdele de protecție și zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii.

1.3.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

## CAPITOLUL II. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
- Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

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

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă spații verzi - perdele de protecție și zonă mixtă căi de comunicații rutiere și dotări aferente și instituții și servicii.

2.1.2. Zona studiată se află în afara zonelor protejate.

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. 525/ 1996, republicată, actualizată.

- Nu este cazul.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductei de apă, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. 525/ 1996, republicată, actualizată și condițiile din avizele administratorilor de rețele și conducte din zona studiată.

### **CAPITOLUL III. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în TRUP 2, U.T.R. 21 B cu destinația:

- ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Lm
- ZONĂ MIXTĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI DOTĂRI AFERENTE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII Ccr / IS
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ Ccr
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ÎN EXTRAVILAN TC
- ZONĂ SPAȚII VERZI - PERDELE DE PROTECȚIE Sp
- ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE TH

### **CAPITOLUL IV. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE**

#### **4.1. Lm - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

#### **CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI**

##### **Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale**

- locuințe și funcțiuni complementare

##### **Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- locuințe și funcțiuni complementare

##### **Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

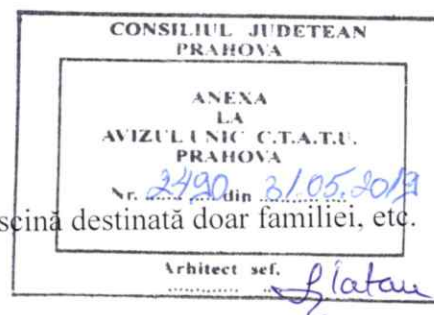
- servicii
- circulație rutieră
- echipare edilitară
- spații verzi
- activități aferente profesiunilor liberale
- anexe gospodărești (bucătării de vară, magazii, garaje, sere, piscine, adăposturi pentru animale și păsări de curte)



## CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe izolate sau cuplate
- parcări
- anexe ale locuințelor: foișor, garaje, locuri de joacă, piscină destinată doar familiei, etc.
- spații verzi



### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- amenajarea unor spații comerciale cu condiția obținerii acordului vecinilor

### Art. 6 - Interdicții temporare

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică
- până la obținerea avizelor și a autorizației de construire

### Art. 7 - Utilizări interzise

- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni decât cele enumerate la art. 4

## CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 8 - Orientare față de punctele cardinale

1. amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie;
2. în cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă;
3. orientarea față de punctele cardinale a altor construcții decât locuințele cuprinse în "Lm" vor respecta regulile din regulamentul general de urbanism, art. 17, anexa nr. 3.

#### Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice sunt în conformitate cu prevederile art. 18, alin. 3, din R.G.U.;

La amplasarea construcțiilor și a împrejurimilor spre aliniamentele la drum s-a avut în vedere soluția de circulație din proiectul de specialitate și profilurile transversale ale drumurilor.

Regimul de aliniere:

- clădirile se vor amplasa față de axul De 567 la distanța de minim 9,0 m - vezi planșa A 5, secțiunea b - b

Aliniamentul:

- la De 567 este la 6,0 m din axul drumului, vezi planșa A 5, secțiunea b-b .

#### Art. 10 - Amplasarea față de aliniament

- în sensul R.L.U., prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Distanța dintre aliniament și construcție, definește alinierea.

Clădirile vor fi amplasate cel puțin la limita regimului de aliniere sau retras față de acesta, astfel:

- clădirile se vor amplasa față de aliniament la 3,0 m - vezi planșa A 5, secțiunea b-b .

#### Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil
  - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
  - respectarea regimului de aliniere propus pentru zonă
  - respectarea normelor sanitare
  - distanța minimă față de limita de proprietate din partea de sud este la 2,0 m și față de limita de proprietate din partea de nord este la 3,0 m –vezi planșa A 5.
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.
- Locuințele vor fi amplasate la minimum 3,0 m față de una din limitele laterale ale loturilor.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 12 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, conform soluției de circulație propuse prin PUZ.

- accesele carosabile se vor realiza conform planșei A 5 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională
- pentru accesele de intervenție ocazionale ( pompieri, salvare, salubritate) trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, se vor utiliza și aleile pietonale (semicarosabile)
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public.

#### Art. 13 - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Art. 14 - Parcaje

- parcări în incintă.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Art. 15 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- În zona studiată există rețele tehnico-edilitare de distribuție de energie electrică , la care să se poată racorda/branșa viitorii consumatori; După extinderea rețelelor, racordarea / branșarea se va face numai cu acordul deținătorilor de rețele și numai după obținerea autorizației de construire pentru branșamente.

#### Art. 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației



publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

- Tipurile de proprietate al acestor rețele se înscrie între proprietatea publică a statului, proprietatea publică a comunelor și proprietății private.

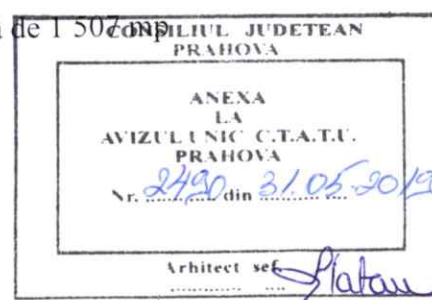
#### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

##### **Art. 18 - Parcelarea**

- În cadrul zonei "Lm" se propune un lot cu suprafața totală de 1507 mp.

##### **Art. 19 - Înălțimea construcțiilor**

- Regim de înălțime maxim: P + 2E
- H maxim cornișă 10,0 m
- H maxim coamă 13,0 m.



##### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al construcțiilor se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;
- volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele din zonă;
- se interzice construirea unor clădiri al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei, nu se vor permite fațade opace (calcane).
- sunt interzise mansardele false (etaj întreg în interiorul unui acoperiș tip șarpantă cu pante frânte )
- sunt interzise imitațiile de material ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior ( gresie, faianță, oglindă) și materiale de construcție precare ( de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culorile țipătoare și materialele strălucitoare, tip tablă de aluminiu
- culorile clădirilor și ale detaliilor pentru materialele de construcții trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, înscriindu-se în peisajul natural și cel arhitectural; culorile vor fi pale, iar materialele de construcție folosite vor fi de bună calitate.

##### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului POT**

– raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- POT maxim : 35 %

#### **Coeficientul de ocupare a terenului CUT**

– raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- CUT maxim: 1,05

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

#### **Art. 22 - Spații verzi**

- Autorizarea de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției dar nu mai puțin de 20% din suprafața fiecărei parcele construite;

- Spațiile verzi contribuie la înfrumusețarea mediului ambiant, la condiții sănătoase de viață;

- Zona verde este în general amplasată pe zonele de restricții de construire generate de rețele.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 20 mp.;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase prin folosirea dalelor înierbate;

#### **Art. 23 - Împrejmuiri**

Este permisă autorizarea:

a) La aliniamentul spre domeniul public împrejmuiri transparente, cu  $H_{max} = 1,8$  m.

b) Spre limitele separative împrejmuirile pot fi opace, cu  $H_{max} = 2,0$  m.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

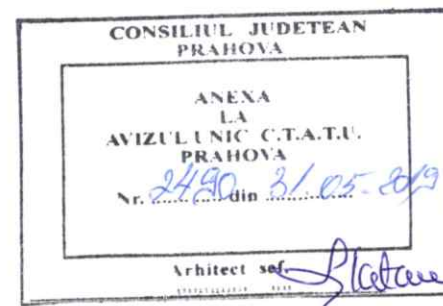
### **4.2. - Ccr/IS - ZONĂ MIXTĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI DOTĂRI AFERENTE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII**

#### **CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI**

##### **Art. 1 - Tipurile de zone funcționale**

- nu este cazul

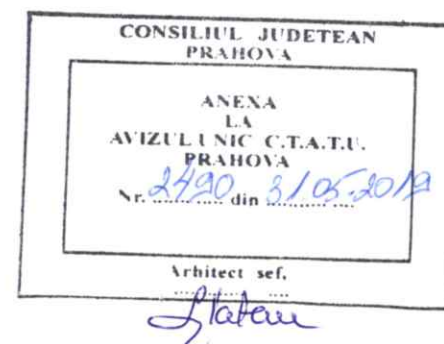
##### **Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**



- zonă pentru căi de comunicații rutiere și dotări aferente
- zonă pentru instituții și servicii de interes general

**Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

- sedii administrative/birouri
- servicii
- circulație rutieră
- echipare edilitară
- spații verzi și plantații de protecție



**CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4 - Utilizări permise**

- Construcții aferente căilor de comunicații rutiere și amenajări autorizate cu respectarea restricțiilor impuse

- Sedii administrative ale acestora, anexe aferente
- Depozite pentru produse nepoluante
- Servicii profesionale
- Spații verzi amenajate

**Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- Se admit toate tipurile de construcții din domeniul căilor de comunicații rutiere și dotări aferente și zonei instituțiilor și serviciilor publice enumerate anterior, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor centrale pentru cazuri deosebite sau în avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului Prahova

- Activitățile de producție vor fi compatibile cu funcțiunea dominantă.

**Art. 6 - Interdicții temporare**

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.
- până la obținerea avizelor și a autorizației de construire
- autorizația de construire pentru noile obiective se va elibera ulterior sau concomitent cu executarea drumurilor și rețelelor tehnico edilitare din zonă.

**Art. 7-- Utilizări interzise**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare produse poluante
- depozități de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor
- se interzice construirea în zona culoarelor de protecție și siguranță ale rețelelor tehnico - edilitare
- nu se admit activități care crează disconfort în vecinătatea construcțiilor pentru instituții și servicii ( sedii administrative, etc.)
- locuințe.

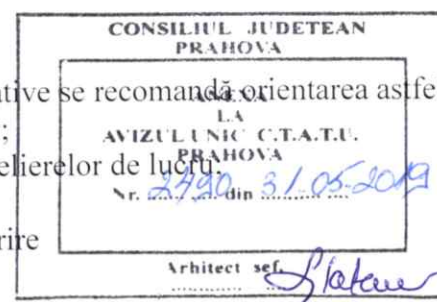
**CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 8 - Orientare față de punctele cardinale**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform art. 17 și anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. 525/ 1996, republicată, actualizată:

- alin. 3.1 - pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- alin. 3.2 - se recomandă orientarea nord a depozitelor și atelierelor de lucru;
- Poziția zonei studiate în P.U.Z. nu pune probleme de însorire



#### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice sunt în conformitate cu prevederile art. 18, alin. 3, din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicată, actualizată;

La amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor spre aliniamentele la drum s-a avut în vedere soluția de circulație din proiectul de specialitate și profilurile transversale ale drumurilor.

##### **Regimul de aliniere:**

- clădirile se vor amplasa față de axul DJ 101 D - la distanța de minim 16,0 m - vezi planșa A 5, secțiunea 1-1

##### **Aliniamentul:**

- la DJ 101 D este la 12,0 m din axul drumului județean, vezi planșa A 5, secțiunea 1-1

#### **Art. 10 - Amplasarea față de aliniament**

- în sensul R.L.U., prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Distanța dintre aliniament și construcție, definește alinierea.

Clădirile vor fi amplasate cel puțin la limita regimului de aliniere sau retras față de acesta, astfel:

- clădirile se vor amplasa la DJ 101 D - la distanța de 4,0 m față de aliniament - vezi planșa A 5, secțiunea 1-1.

#### **Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă recomandările și prescripțiile cuprinse la art. 24 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicată, actualizată, referitoare la amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor fi adoptate de la caz la caz, respectând însă regimul de aliniere propus pentru zonă, prevederile Codului civil, normele sanitare și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 12 - Accese carosabile**

- accesele carosabile - conform proiectului de specialitate: din DJ 101 D, cu respectarea profilelor din planșa A 5 - Reglementări urbanistice.

- pentru accesele de intervenție ocazionale ( pompieri, salvare, salubritate) se vor utiliza și aleile pietonale (semicarosabile).

#### **Art. 13 - Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.



- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se vor prevedea trotuare conform profilelor de drum propuse, vezi planșa A 5 - Reglementări urbanistice



**Art. 14 - Parcaje**

- parcări în incintă la sol, subsol.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în afara circulațiilor publice
- parcajele se vor realiza numai în incintă, conform planurilor de situație din documentația tehnică de autorizare a construcțiilor
  - dimensionarea parcărilor se va face în conformitate cu prevederile art. 33 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. 525/ 1996, republicată, actualizată, conform anexei nr. 5., respectiv 5.12. - ,, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la o suprafață de 100 mp”, a normativului P 132/1993 și a gradului de motorizare.

**3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 15 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele existente. Până la construirea noilor rețele se admite soluția în sistem local pentru canalizare - bazin betonat vidanjabil. La construirea noilor rețele nu se vor mai admite soluții locale, racordarea fiind obligatorie la acestea.
- În zona studiată nu există rețele de alimentare cu apă, rețea de canalizare de distribuție la care să se poată racorda/branșa viitorii consumatori; După extinderea rețelelor, racordarea / branșarea se va face numai cu acordul deținătorilor de rețele și numai după obținerea autorizației de construire pentru branșamente.
- În zona studiată există rețea electrică și de telefonie, de distribuție la care să se poată racorda/branșa viitorii consumatori; Branșarea se va face numai cu acordul deținătorilor de rețele și numai după obținerea autorizației de construire pentru branșamente.

**Art. 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

**Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin. (1), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- Tipurile de proprietate al acestor rețele se înscrie între proprietatea publică a statului, proprietatea publică a comunelor și proprietății private.
- Pentru modernizarea căilor de acces este necesară trecerea în domeniul public a drumurilor nou propuse și respectiv terenul aferent modernizării drumurilor existente.
- Se interzice autorizarea lucrărilor care nu se racordează la rețelele tehnico - edilitare din zonă.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### Art. 18 - Parcelarea

- Terenul nu va fi parcelat.

#### Art. 19 - Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime maxim: P + 2E
- H maxim cornișă 10 m
- H maxim coamă 13m.



#### Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al construcțiilor se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast, într-un fond construit dominant;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetric și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
- Sunt interzise culorile țipătoare și materialele strălucitoare tip tablă de aluminiu. Se vor folosi culori pale.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Culorile fațadelor nu vor fi în discordanță cu mediul ambiant. Culorile fațadelor vor fi pastelate. Se admit accente de culoare. Materialele folosite vor fi de bună calitate, moderne.

#### Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului POT

- raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- POT maxim : 50 %

#### Coefficientul de ocupare a terenului CUT

- raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite,

teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- CUT maxim: 1,5

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

#### Art. 22 - Spații verzi

- Autorizarea de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției dar nu mai puțin de 20% din suprafața fiecărei parcele construibile;
- Spațiile verzi contribuie la înfrumusețarea mediului ambiant, la condiții sănătoase de viață;
- Zona verde este în general amplasată pe zonele de restricții de construire generate de rețele.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 20 mp.;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase prin folosirea dalelor înierbate;

#### Art. 23 - Împrejurii

Este permisă autorizarea:

- La aliniamentul spre domeniul public împrejurii transparente, cu  $H_{max} = 1,8$  m.
- Spre limitele separative împrejurii pot fi opace, cu  $H_{max} = 2,0$  m.

### 4.3.- Ccr- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ și TC - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ÎN EXTRAVILAN

#### CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

##### Art. 1 - Tipurile de zone funcționale

- zonă căi de comunicație rutieră

##### Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- circulația rutieră pe drumurile publice din interiorul zonei studiate și de legătură cu drumurile limitrofe
- parcare autovehiculelor

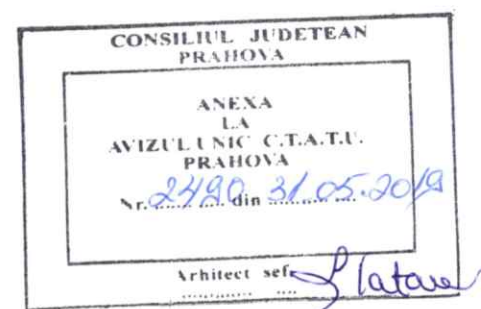
##### Art.3. Funcțiunile complementare admise zonei

- publicitate și reclamă.
- spații verzi și plantații de aliniament.

#### CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 4 - Utilizări permise

- sunt admise lucrări de realizare, modernizare, extindere, reparații de drumuri, precum și crearea de drumuri de acces în incinte.
- în zona drumului este admisă amplasarea de panouri publicitate în condițiile avizului eliberat de administratorul acestuia, în conformitate cu prevederile Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, precum și iluminatul public.



- autorizația de construire se va elibera cu condiția amenajării drumurilor conform prevederilor din PUZ
- parcajele aferente tuturor funcțiunilor se vor realiza în incintele proprii și vor fi dimensionate corespunzător.

Pentru modernizarea drumurilor se vor trece în domeniul public 356 mp.

#### 4.4.- Sp - ZONĂ SPAȚII VERZI - PERDELE DE PROTECȚIE

##### CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

###### Art. 1 - Tipurile de zone funcționale

- Spații verzi și perdele de protecție

###### Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- Zonă verde cu rol estetic, ecologic, de protecție.

###### Art.3. Funcțiunile complementare admise zonei

- Nu sunt

##### CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

###### Art. 4 - Utilizări permise

- perdele de protecție

###### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- se vor planta copaci sau gard viu cu creștere mai înaltă.

###### Art. 6 - Utilizări interzise

- Se interzice amplasarea în aceste zone de orice fel de construcții.

#### 4.5.- TH- TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

##### CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

###### Art. 1 - Tipurile de zone funcționale

- zonă terenuri aflate permanent sub ape

###### Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- bazine cu luciu de ape și amenajări aferente

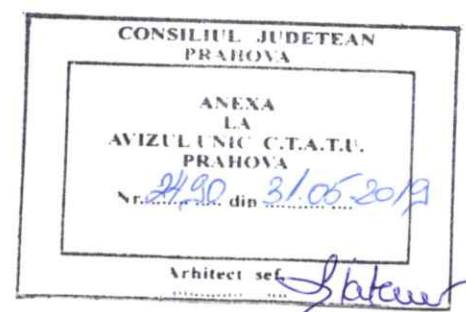
###### Art.3. Funcțiunile complementare admise zonei

- circulații
- echipare edilitară
- spații verzi

##### CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

###### Art. 4 - Utilizări permise

- bazine cu luciu de ape și amenajări aferente



- diguri, pontoane, stăvilare
- rețele tehnico - edilitare
- instalații hidrotehnice pentru circularea apei/ reciclarea apei (alimentare / evacuare)
- plantații decorative / plantații pentru stabilizarea terenului
- lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor, consolidare și amenajare maluri
- anexe ale activităților piscicole
- împrejmuiri
- iluminat

**Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- utilizări permise cu condiția respectării recomandărilor din studiul hidrogeotehnic pentru faza D.T.A.C.
- cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului în cazul valorificării bazinelor pentru piscicultură

**Art. 6 - Utilizări interzise**

- orice fel de alte construcții pentru alte funcțiuni (industrie poluantă, locuințe, instituții și servicii, etc.)

**Art. 7 - Interdicții temporare**

- construirea și amenajarea până la obținerea autorizației de construire

**Art. 8 - Interdicții permanente**

- orice fel de construcții și amenajări în zonele de protecție a rețelelor tehnico - edilitare sau pe terenuri destinate realizării drumurilor la profilurile stabilite prin studiul de circulație.

**CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 8 - Orientare față de punctele cardinale**

- nu este cazul

**Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- până la limita de proprietate

**Art. 10 - Amplasarea față de aliniamentele la drum**

- până la aliniamentul la drumul DE 567

**Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- conform proiectului pentru obținerea autorizației de construire

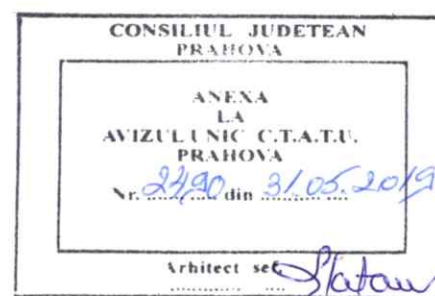
**3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 12 - Accese carosabile**

- accesele carosabile la bazinele de apă se va face conform proiectului pentru autorizația de construire

**Art. 13 - Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.



- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **Art. 14 - Parcaje**

- parcări în incintă la sol  
Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în afara circulațiilor publice
- parcajele se vor realiza numai în incintă, conform planurilor de situație din documentația tehnică de autorizare a construcțiilor
- dimensionarea parcarilor se va face în conformitate cu prevederile art. 33 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. 525/ 1996, republicată, actualizată, conform anexei nr. 5., respectiv 5.12. - „, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la o suprafață de 100 mp”, a normativului P 132/1993 și a gradului de motorizare.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente**

- alimentare cu energie electrică (iluminat pază, instalații pentru recircularea apei)
- racordarea la rețeaua existentă, conform soluției tehnice avizate

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele edilitare**

- conform art. 13 și art. 27 din Regulamentul General de Urbanism și H.G.R. nr. 490/2011 privind modul subteran de realizare a acestora

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism

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

#### **Art. 18 - Parcelarea**

- nu este cazul

#### **Art. 19 - Înălțimea construcțiilor**

- nu este cazul

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- nu este cazul

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului POT**

- nu este cazul

#### **Coefficientul de ocupare a terenului CUT**

- nu este cazul

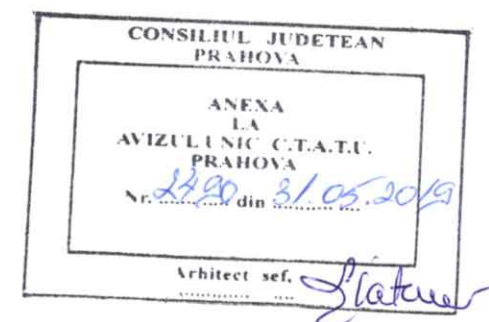
### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

#### **Art. 22 - Spații verzi și plantate**

- plantații din specii vegetale lacustre cu rol decorativ și de stabilizare a malurilor

#### **Art. 23 - Împrejmuiri**

- transparente pe toate laturile, h maxim 2,2 m



Toate prevederile prevăzute în RLU se aplică terenului în suprafață studiată de 15219 mp.  
Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent UTR 21 B se constituie în anexă, în  
completare la Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. -ului aprobat al comunei Bărcănești.

Întocmit,  
S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.  
Arh. Adriana Constantin

