



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
BĂRCĂNEȘTI



H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea PUZ - “RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE,
EXTINDERE INTRAVILAN (s=3988,00mp) ȘI REPARCELARE TEREN
PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (S stud.=10451,00mp)”
pentru imobilele situate în com. BERCENI, sat CORLĂTEȘTI, nr.cadastrale 21282, 21283, 21496, 22773, tarla29,
parcele A302/84,A302/91, De280,De302/35,com. Bărcănești, De 280**

Consiliul local al comunei Bărcănești, județul Prahova, întrunit în ședință ordinară în data de 23.02.2022;

Având în vedere prevederile art.129 alin.(2) lit.c) și lit. d) alin.(6), lit.c), alin.(7), lit. k) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare ;

În conformitate cu:

- art.2 alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 25 , art.32 alin.(1) lit.c) , art. 47, art. 47¹ și art. 56 alin. (1) , art.58 , Anexa nr. 1, pct.12⁴ din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 5, art.11 și art. 12 din Metodologia 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 , aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.18, art. 28 și art. 30, alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/ 2016;

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT NR. 176/N/2000 .

Văzând:

- Referatul de aprobare nr. 7116 din 19.01.2022 prin care se propune aprobarea documentatiei privind lucrarea PUZ “RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, EXTINDERE INTRAVILAN (s=3988,00mp) ȘI REPARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (S stud.=10451,00mp)” pentru imobilele situate în com. BERCENI, sat CORLĂTEȘTI, nr.cadastrale 21282, 21283, 21496, 22773, tarla29, parcele A302/84, A302/91, De280, De302/35, com. Bărcănești, De 280 și stabilirea valabilității documentatiei urbanistice pana la aprobarea noului PUG;

-Raportul de specialitate nr. 7.285 din 21.02.2022 al Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului al Primăriei comunei Bărcănești la Proiectul de hotarare privind aprobarea PUZ - “RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, EXTINDERE INTRAVILAN (s=3988,00mp) ȘI REPARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE DRUM

ACCES (S stud.=10451,00mp)” com. BERCENI, sat CORLĂTEȘTI, nr.cadastrale 21282, 21283, 21496, 22773, tarla29, parcele A302/84, A302/91, De280, De302/35, **com. Bărcănești, De 280;**
- avizul unic nr. 2651 din 20.10.2021, emis de Consiliul Judetean Prahova-Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova,
-avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate nr.1 si 3 ale Consiliului Local al Comunei Bărcănești ;
- avizul favorabil al secretarului general al comunei Bărcănești;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (3), lit. e) și art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1.- (1) Se aproba **Planul Urbanistic Zonal “RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, EXTINDERE INTRAVILAN (s=3988,00mp) ȘI REPARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (S stud.=10451,00mp)”** com. BERCENI, sat CORLĂTEȘTI, nr.cadastrale 21282, 21283, 21496, 22773, tarla29, parcele A302/84, A302/91, De280, De302/35, **com. Bărcănești, De 280, proiectant BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 9 - Arh. Simona Gabriela Vâlcu,** beneficiar : **Comuna Berceni,** având avizul unic nr. 2651 din 20.10.2021, emis de Consiliul Judetean Prahova- Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova, conform documentației care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.-Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent, nu modifică prevederile Planului Urbanistic General al comunei Bărcănești, zona studiată aferentă UAT Bărcănești face parte din profilul drumului comunal De 280.

Art.3.-Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/ 2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4.- Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de primarul comunei Bărcănești și de Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Art.5.- Secretarul general al comunei Bărcănești va comunica persoanelor și autorităților interesate prezenta hotărâre și va fi adusă la cunoștință publică, prin publicarea pe site-ul www.barcanești.ro-M.O.L. , în termenele stabilite de lege .

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,



Emil IANCU

Contrasemnează:

Secretarul general al comunei



Nicoleta SAVU

Bărcănești, **23 .02. 2022**

Nr. **13**

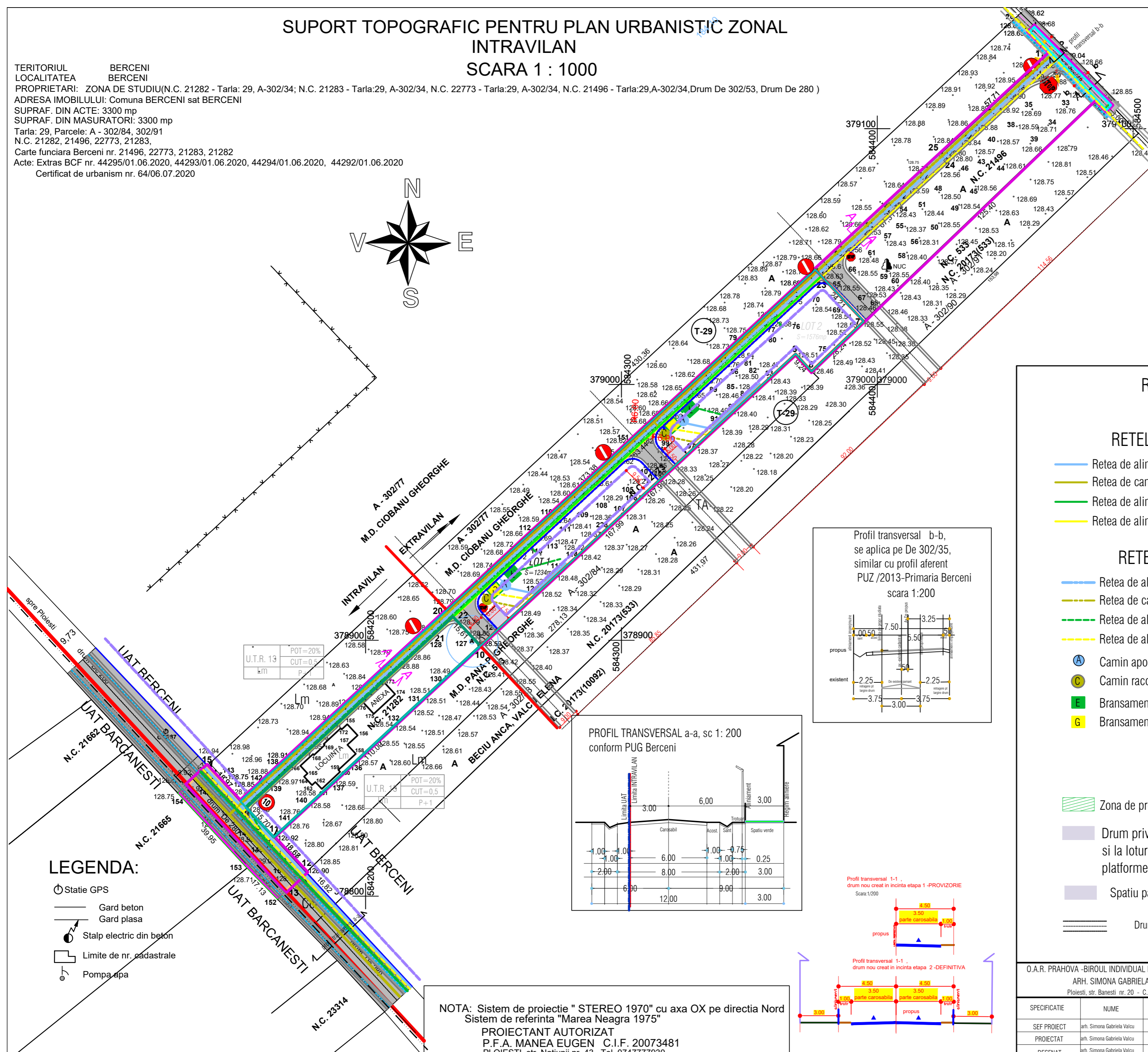
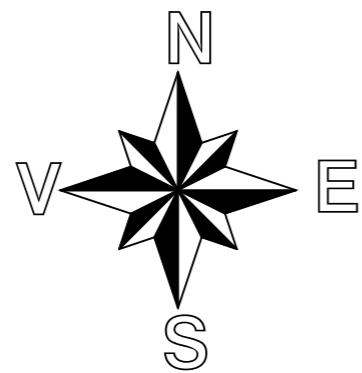
Nr.consilieri în funcție 15 ; Nr.consilieri prezenți 15 ; Nr.voturi pentru 15 Nr. voturi împotriva 0 ; Nr. voturi abținere 0.

sistem de vot : deschis

Cvorum necesar :majoritate absolută

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL INTRAVILAN SCARA 1 : 1000

TERITORIUL LOCALITATEA BERCENI
 PROPRIETARI: ZONA DE STUDIU(N.C. 21282 - Tarla: 29, A-302/34; N.C. 21283 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 22773 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 21496 - Tarla:29,A-302/34,Drum De 302/53, Drum De 280)
 ADRESA IMOBILULUI: Comuna BERCENI sat BERCENI
 SUPRAF. DIN ACTE: 3300 mp
 SUPRAF. DIN MASURATORI: 3300 mp
 Tarla: 29, Parcele: A - 302/84, 302/91
 N.C. 21282, 21496, 22773, 21283, 21282
 Carte funciara Berceeni nr. 21496, 22773, 21283, 21282
 Acte: Extras BCF nr. 44295/01.06.2020, 44293/01.06.2020, 44294/01.06.2020, 44292/01.06.2020
 Certificat de urbanism nr. 64/06.07.2020



REGLEMENTARI EDILITARE

subUTR 13C, Lm, POT= 20%, CUT=0,5, P+1+M

	LIMITA TERENULUI ADMINISTRATIV
	LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA ZONEI DE STUDIU = 10451mp
	LIMITA subUTR 13C, S=6095mp
	Limita parcela care a generat PUZ, S=3300mp
	Limita drum De280, teren intravilan ce apartine UAT Berceeni S= 613mp
	Limita drum aferenta str Ghighiului, teren extravilan ce apartine U.AT. Barcanesti :284mp
	Limita drum aferenta De302/35, teren extravilan ce apartine U.AT. Berceeni :129mp
	Limita parcele cadastrale
	Limite loturi noi
	Limita edificabila

REGLEMENTARI EDILITARE

RETELE EXISTENTE

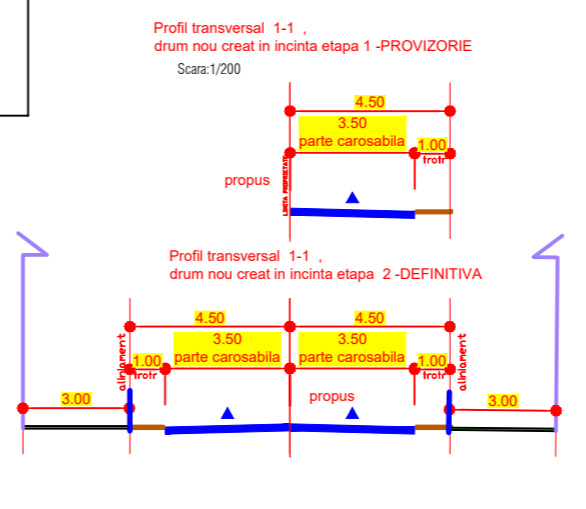
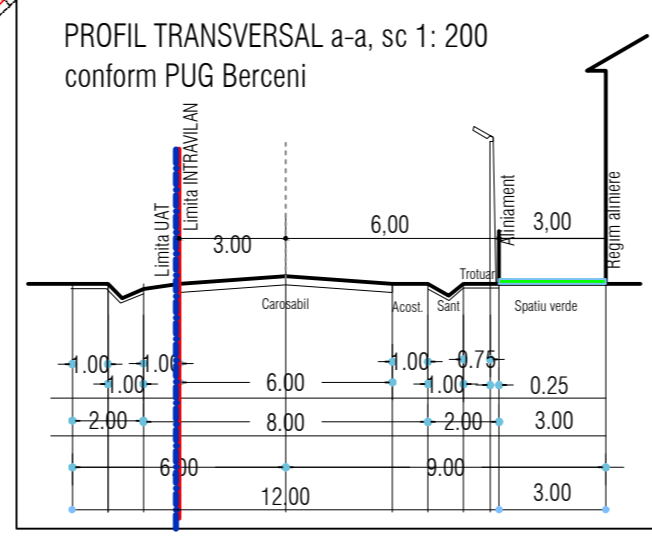
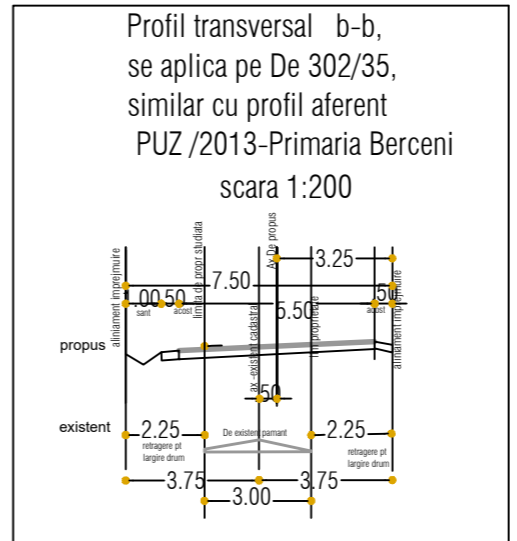
- Retea de alimentare cu apa in curs de executie
- Retea de canalizare comunală in curs de executie
- Retea de alimentare cu energie electrica LES 0.4 KV
- Retea de alimentare cu gaze naturale in curs de executie

RETELE PROPUSE

- Retea de alimentare cu apa propusa
- Retea de canalizare propusa
- Retea de alimentare cu energie electrica propusa LES 0.4 KV
- Retea de alimentare cu gaze naturale propusa

- Camin apometru - record apa
- Camin racord canalizare
- Bransament electric
- Bransament gaze naturale

- Zona de protectie retea electrica (1 m din ax)
- Drum privat cu nr. cad 21283 care asigura accesul la nc. 21496 si la loturile 1, 2, 3 situate pe parcela cu nr cad. 22773, cu platforme de intoarcere autospeciale ISU.
- Spatiu parcare/ intoarcere
- Drumuri propuse conf. Strategiei PUG preliminar



LEGENDA:

- Statie GPS
- Gard beton
- Gard plasa
- Stalp electric din beton
- Limite de nr. cadastrale
- Pompa apa

NOTA: Sistem de proiectie " STEREO 1970" cu axa OX pe directia Nord
 Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"
 PROIECTANT AUTORIZAT
 P.F.A. MANEA EUGEN C.I.F. 20073481
 PLOIESTI, str. Natilunii nr. 43. Tel. 0747777930

O.A.R. PRAHOVA -BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 9		Initiator : PRIMARIA BERCENI		Proiect nr. 150
ARH. SIMONA GABRIELA VALCU		Beneficiari: ADRIAN CÂRȘTEA, GABRIELA CÂRȘTEA, VIOREL CÂRȘTEA, CONSTANȚA DRAGA CÂRȘTEA, STOENAC NICOLETA CARMEN, STOENAC CIPRIAN, STOENAC CÂRȘTEA IOANA		Faza:
Proiect, str. Banesti nr. 20 - C.I.F. 20519453		Titlu proiect: P.U.Z-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, EXTINDERE INTRAVILAN (S=3300mp) SI REPARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE SI AMENAJARE DRUM ACCES(S STUD. 10451mp)		PUZ
SEF PROIECT	arh. Simona Gabriela Valcu	Scara: 1:1000	Amplasament: com. Berceeni, sat Corlatesi, T.29, P.A.302/84, 302/91, De280	Plansa nr. A4.E.1
PROIECTAT	arh. Simona Gabriela Valcu	Data: 03-2020	Titlu planșă: REGLEMENTARI EDILITARE- ETAPA I	
DESENAT	arh. Simona Gabriela Valcu	19.10-2021		

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRAVILAN
SCARA 1 : 1000

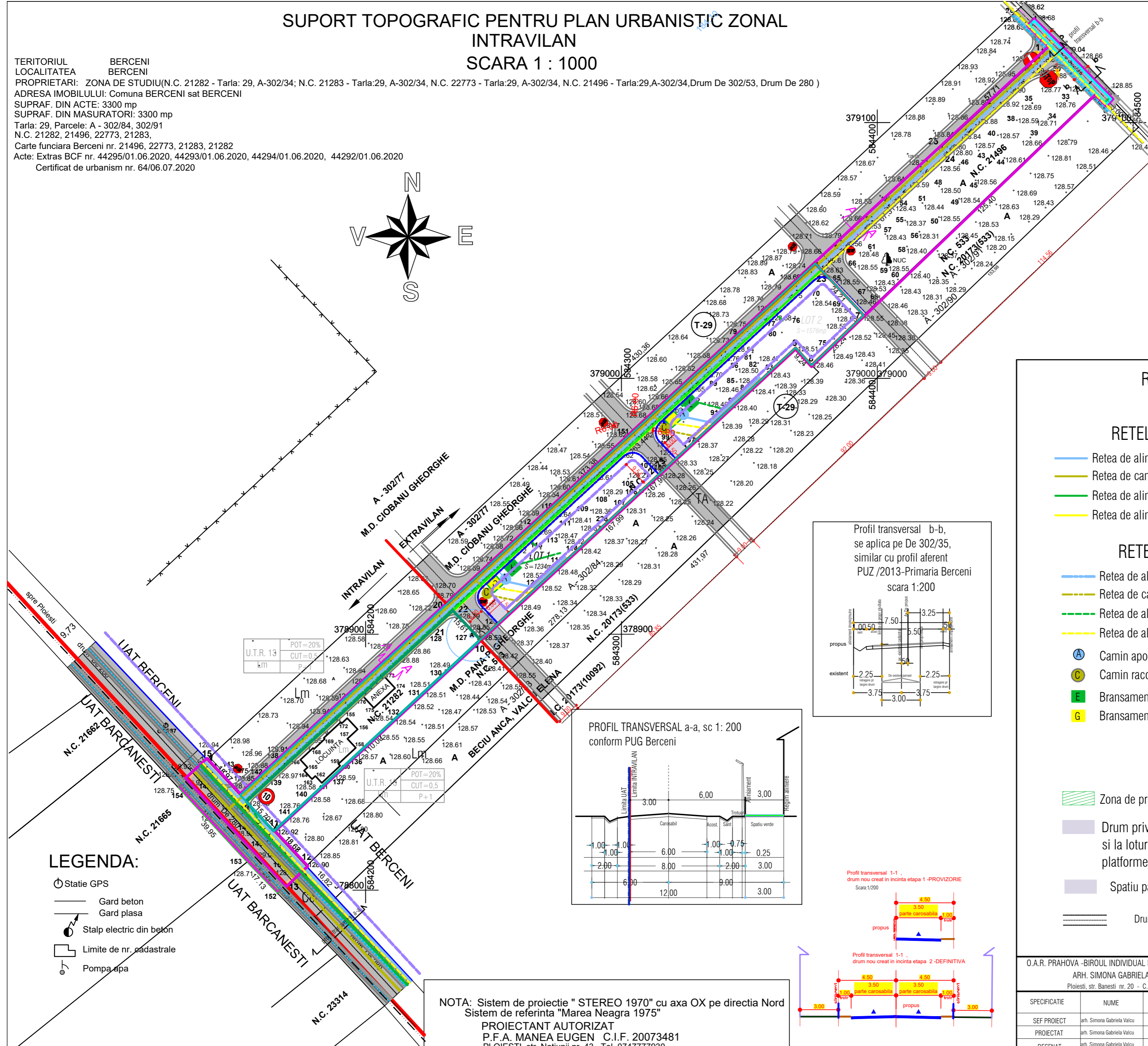
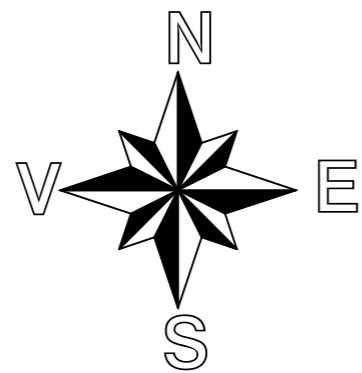
REGLEMENTARI EDILITARE

4
ETAPA II

TERITORIUL LOCALITATEA BERCENI
PROPRIETARI: ZONA DE STUDIU(N.C. 21282 - Tarla: 29, A-302/34; N.C. 21283 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 22773 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 21496 - Tarla:29,A-302/34,Drum De 302/53, Drum De 280)
ADRESA IMOBILULUI: Comuna BERCENI sat BERCENI
SUPRAF. DIN ACTE: 3300 mp
SUPRAF. DIN MASURATORI: 3300 mp
Tarla: 29, Parcele: A - 302/84, 302/91
N.C. 21282, 21496, 22773, 21283,
Carte funciara Berceeni nr. 21496, 22773, 21283, 21282
Acte: Extras BCF nr. 44295/01.06.2020, 44293/01.06.2020, 44294/01.06.2020, 44292/01.06.2020
Certificat de urbanism nr. 64/06.07.2020

subUTR 13C, Lm, POT= 20%, CUT=0,5, P+1+M

- LIMITA TERENULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI DE STUDIU = 10451mp
- LIMITA subUTR 13C, S=6095mp
- Limita parcela care a generat PUZ, S=3300mp
- Limita drum De280, teren intravilan ce apartine UAT Berceeni S= 613mp
- Limita drum aferenta str Ghighiului, teren extravilan ce apartine U.AT. Barcanesti :284mp
- Limita drum aferenta De302/35, teren extravilan ce apartine U.AT. Berceeni :129mp
- Limita parcele cadastrale
- Limite loturi noi
- Limita edificabila



REGLEMENTARI EDILITARE

RETELE EXISTENTE

- Retea de alimentare cu apa in curs de executie
- Retea de canalizare comuna in curs de executie
- Retea de alimentare cu energie electrica LES 0.4 KV
- Retea de alimentare cu gaze naturale in curs de executie

RETELE PROPUSE

- Retea de alimentare cu apa propusa
- Retea de canalizare propusa
- Retea de alimentare cu energie electrica propusa LES 0.4 KV
- Retea de alimentare cu gaze naturale propusa

- Camin apometru - record apa
- Camin racord canalizare
- Bransament electric
- Bransament gaze naturale

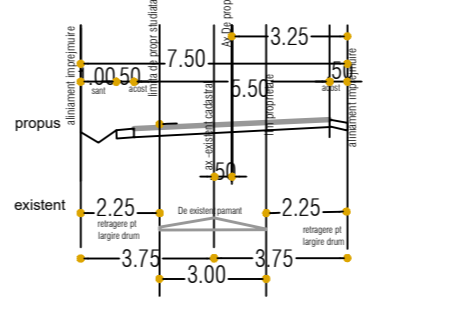
Zona de protectie retea electrica (1 m din ax)

Drum privat cu nr. cad 21283 care asigura accesul la nc. 21496 si la loturile 1, 2, 3 situate pe parcela cu nr cad. 22773, cu platforme de intoarcere autospeciale ISU.

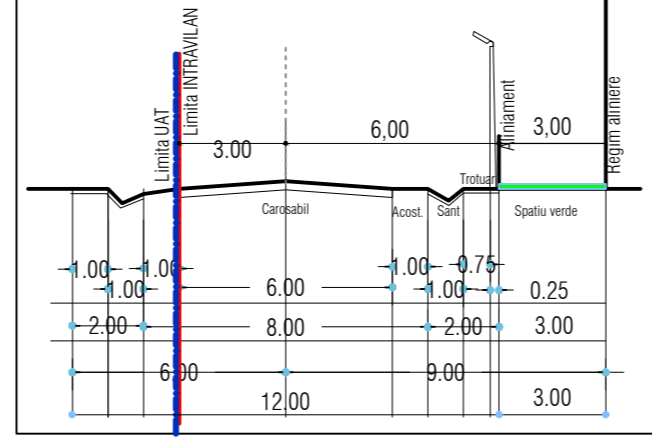
Spatiu parcare/ intoarcere

Drumuri propuse conf. Strategiei PUG preliminar

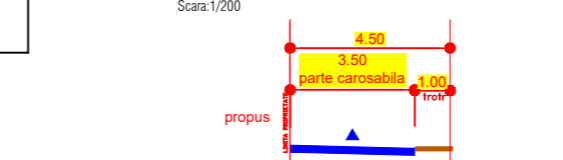
Profil transversal b-b, se aplica pe De 302/35, similar cu profil aferent PUZ/2013-Primaria Berceeni scara 1:200



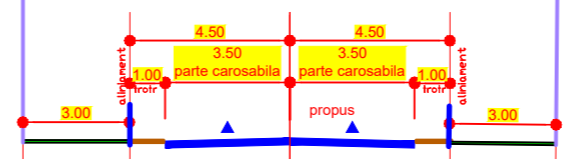
PROFIL TRANSVERSAL a-a, sc 1: 200 conform PUG Berceeni



Profil transversal 1-1, drum nou creat in incinta etapa 1-PROVIZORIE Scara 1/200



Profil transversal 1-1, drum nou creat in incinta etapa 2-DEFINITIVA



LEGENDA:

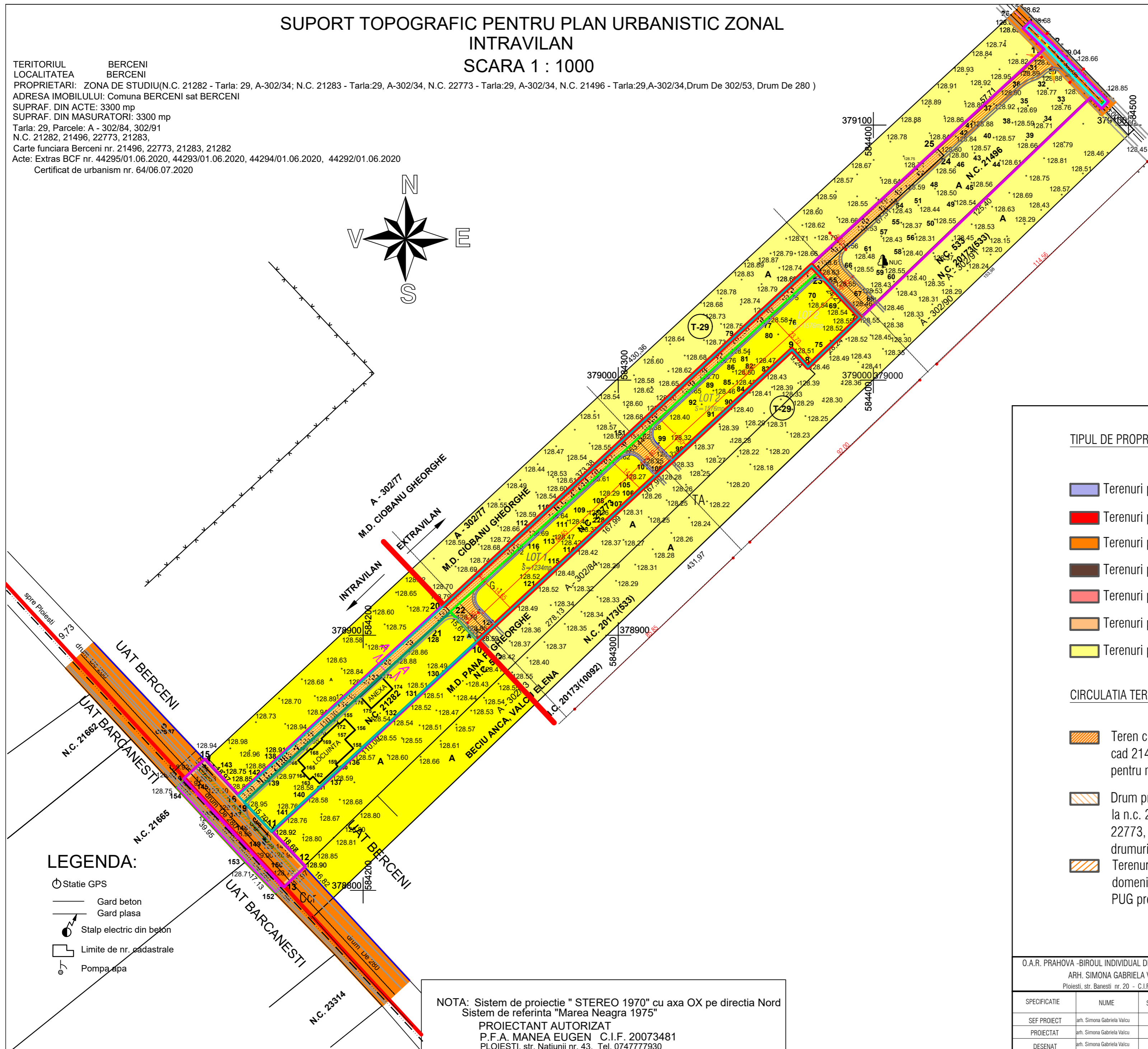
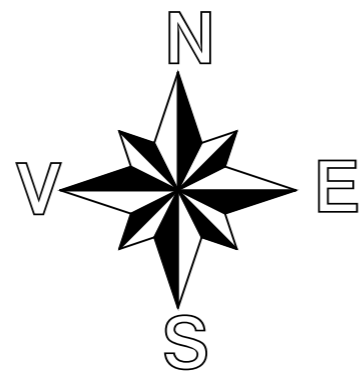
- Statie GPS
- Gard beton
- Gard plasa
- Stalp electric din beton
- Limite de nr. cadastrale
- Pompa apa

NOTA: Sistem de proiectie " STEREO 1970" cu axa OX pe directia Nord
Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"
PROIECTANT AUTORIZAT
P.F.A. MANEA EUGEN C.I.F. 20073481
PLOIESTI, str. Natunui nr. 43. Tel. 0747777930

O.A.R. PRAHOVA -BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 9		Initiator : PRIMARIA BERCENI		Proiect nr. 150
ARH. SIMONA GABRIELA VALCU		Beneficiari: ADRIAN CÂRSTEA, GABRIELA CÂRSTEA, VIOLETA CÂRSTEA, CONSTANȚA DRAGA CÂRSTEA, STOENAC NICOLETA CARMEN, STOENAC CIPRIAN, STOENAC CÂRSTEA IOANA		Faza: PUZ
Ploiesti, str. Banesti nr. 20 - C.I.F. 20519453		Titlu proiect: P.U.Z-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, EXTINDERE INTRAVILAN (S=3300mp) SI REPARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE SI AMENAJARE DRUM ACCES(S STUD. 10451mp)		Plansa nr. A4, E II
SEMANTUR	SEMANTUR	SEMANTUR	SEMANTUR	
SEF PROIECT	arh. Simona Gabriela Valcu	SEMANTUR	SEMANTUR	
PROIECTAT	arh. Simona Gabriela Valcu	SEMANTUR	SEMANTUR	
DESENAT	arh. Simona Gabriela Valcu	SEMANTUR	SEMANTUR	
Scara: 1:1000		Data: 03-2020		
19.10-2021		19.10-2021		

SUPTOR TOPOGRAFIC PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRAVILAN
SCARA 1 : 1000

TERITORIUL LOCALITATEA BERCENI
BERCENI
PROPRIETARI: ZONA DE STUDIU(N.C. 21282 - Tarla: 29, A-302/34; N.C. 21283 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 22773 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 21496 - Tarla:29,A-302/34,Drum De 302/53, Drum De 280)
ADRESA IMOBILULUI: Comuna BERCENI sat BERCENI
SUPRAF. DIN ACTE: 3300 mp
SUPRAF. DIN MASURATORI: 3300 mp
Tarla: 29, Parcele: A - 302/84, 302/91
N.C. 21282, 21496, 22773, 21283,
Carte funciara Berceci nr. 21496, 22773, 21283, 21282
Acte: Extras BCF nr. 44295/01.06.2020, 44293/01.06.2020, 44294/01.06.2020, 44292/01.06.2020
Certificat de urbanism nr. 64/06.07.2020



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	5
TIPUL DE PROPRIETATE	
CIRCULATIA TERENURILOR	
sub 13C, Lm, POT= 20%, CUT=0,5, P+1+M	
--- LIMITA TERENULUI ADMINISTRATIV	
--- LIMITA INTRAVILAN	
--- LIMITA ZONEI DE STUDIU = 10451mp	
--- LIMITA subUTR 13C , S=6095mp	
--- Limita parcela care a generat PUZ , S=3300mp	
--- Limita drum De280, teren intravilan ce apartine UAT Berceci S= 613mp	
--- Limita drum aferenta str Ghighiului, teren extravilan ce apartine U.AT. Barcanesti :284mp	
--- Limita drum aferenta De302/35, teren extravilan ce apartine U.AT. Berceci :129mp	
--- Limita parcele cadastrale	
--- Limite loturi noi	

LEGENDA:

- ⊙ Statie GPS
- Gard beton
- Gard plasa
- ⊙ Stalp electric din beton
- Limite de nr. cadastrale
- ⊙ Pompa apa

NOTA: Sistem de proiectie " STEREO 1970" cu axa OX pe directia Nord
Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"
PROIECTANT AUTORIZAT
P.F.A. MANEA EUGEN C.I.F. 20073481
PLOIESTI, str. Natunuii nr. 43. Tel. 074777930

TIPUL DE PROPRIETATE

- Terenuri proprietate publica de interes national.
- Terenuri proprietate publica de interes judetean.
- Terenuri proprietate publica de interes local.
- Terenuri proprietate privata de interes national.
- Terenuri proprietate privata de interes judetean.
- Terenuri proprietate privata de interes local
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

CIRCULATIA TERENURILOR

- Teren cu suprafata de 59mp, proprietate a persoanelor fizice (nr. cad 21496 ce va trece in domeniul public de interes local pentru modernizarea De302/35.
- Drum privat cu suprafata totala de 1309mp care asigura accesul la n.c. 21496 si la loturile1 si 2 situate pe parcela cu nr cad. 22773, ce va trece in domeniul public cu ocazia amenajarii drumurilor conform PUG preliminar.
- Terenuri proprietate a persoanelor fizice si juridice ce vor trece in domeniul public pentru realizarea drumurilor conform strategiei PUG preliminar (in suprafata de 1680mp in limita intravilanului)

O.A.R. PRAHOVA - BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 9		Initiator : PRIMARIA BERCENI		Proiect nr. 150	
ARH. SIMONA GABRIELA VALCU		Beneficiari: ADRIAN CÂRȘTEA, GABRIELA CÂRȘTEA, VIOREL CÂRȘTEA, CONSTANȚA DRAGA CÂRȘTEA, STOENAC NICOLETA			
Ploiesti, str. Banesti nr. 20 - C.I.F. 20519453		CARMEN STOENAC CIPIRIAN, STOENAC CÂRȘTEA IOANA			
Titlu proiect: P.U.Z-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, EXTINDERE INTRAVILAN (S=3300mp) SI REPARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE SI AMENAJARE DRUM ACCES(S STUD. 10451mp)		Scara: 1:1000		Faza: PUZ	
SEF PROIECT arh. Simona Gabriela Valcu		Data: 03-2020		Amplasament: com. Berceci, sat Corlatesti, T.29, P.A. 302/84, 302/91, De280	
PROIECTAT arh. Simona Gabriela Valcu		Titlu planșă: 19.10-2021		Planșă nr. A5, E 1	
DESENAT arh. Simona Gabriela Valcu					

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

AVIZ UNIC NR. 2651 DIN 20.10.2021

privind lucrarea:

**PLAN URBANISTIC ZONAL- RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE,
EXTINDERE INTRAVILAN (S=3988,00 mp) ȘI REPARCELARE TEREN
PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES
(Sstud.=10451,00 mp)**

**- com. Berceni, sat Corlătești, nr. cadastrale 21282, 21283, 21496, 22773, tarla 29,
parcelele A 302/84, A 302/91, De 280, De 302/35, comuna Bărcănești, De 280**

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL
RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, EXTINDERE
INTRAVILAN (S = 3988,00 MP) ȘI REPARCELARE TEREN
PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE DRUM
ACCES (Sstud = 10451,00 MP)

Localizarea proiectului : com. Berceni, sat Corlătești, nr. cadastrale 21282, 21283, 21496,
22773, tarla 29, parcelele A 302/84, A 302/91, De 280, De 302/35,
comuna Bărcănești, De 280

Faza de proiectare : PUZ

**Proiect nr./
Data
elaborării :** 150/02.08.2021

Proiectant : Biroul Individual de Arhitectură nr.9 - arh. Simona Gabriela
Vâlcu

Beneficiar : COMUNA BERCENI

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI :

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților și condițiilor de ridicare restricție de construire, extindere a intravilanului localității Berceni și parcelarea terenului în suprafața de 3300 mp pentru amplasare locuințe și amenajare drum acces în comuna-Berceni, sat Corlătești, nr. cadastrale 21282, 21283, 21496, 22773, tarla 29, parcelele A 302/84, A 302/91, De 280, De 302/35 și comuna Bărcănești, De 280.

Terenul studiat prin P.U.Z. în suprafață totală de 10 451,00 mp, se compune din:

- S = 1722,00 mp (aferentă nr.cadastral 21282) - aparține domnului Stoenac Ciprian Mihai conform contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr.1344/06.05.2015 și nr.3460/16.08.2017 de Biroul Notarului Public Neculae Aurelian, cu sediul în mun.Ploiesti și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.149810/29.10.2021 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti;

Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.149810/29.10.2021 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti pentru imobilul (teren și construcții) cu nr.cadastral 21282 s-a instituit interdicțiile de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare în favoarea Băncii Comerciale Română S.A.

- S = 1309,00 mp (afereță nr.cadastral 21283) - aparține domnilor Stoenac Maria, Stasie Magdalena Otilia, Stoenac Nicoleta Carmen, Cârstea Gabriela, Cârstea Adrian, Cârstea Viorel, Cârstea Constanța-Draga conform contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.2861/21.08.2012, nr.1952/25.05.2018 de Biroul Notarului Public Neculae Aurelian, cu sediul în mun.Ploiesti și nr.4578/14.11.2018 de Biroul Notarului Public Neculae Diana, cu sediul în mun.Ploiesti și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.149808/29.10.2021 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti;

- S = 3300,00 mp (afereță nr.cadastral 22773) - aparține domnilor Cârstea Gabriela, Cârstea Adrian, Cârstea Viorel și Cârstea Constanța-Draga conform actului de alipire autentificat sub nr.981/11.10.2019 de Biroul Individual Notarial Călin Mirela, cu sediul secundar în comuna Blejoi și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.149799/29.10.2021 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti;

- S = 3094,00 mp (afereță nr.cadastral 21496) - aparține doamnei Stoenac Nicoleta Carmen conform actului de partaj autentificat sub nr.3760/17.10.2012 de Biroul Notarului Public Neculae Aurelian, cu sediul în mun.Ploiesti și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.149805/29.10.2021 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti;

- S = 613,00 mp (afereța De 280) și S = 129,00 mp (afereța De 302/35) aparține domeniului public al comunei Berceni conform H.G.R. nr.1359/2001 cu modificările și completările ulterioare și adeverinței nr.5782/29.05.2019 emisă de Primăria comunei Berceni;

- S= 284,00 mp (afereța De 280) aparține domeniului public al comunei Bărcănești, conform H.G.R. nr.1359/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism-ale localității Berceni - documentație aprobată - terenul este situat:

- parțial în zonă cu restricție de construire până la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal/Plan Urbanistic de Detaliu.

- în zonele de risc conform reglementarilor SEVESO (Legea nr.59/2016 și Ordinul M.D.R.A.P.F.E. nr.3710/2017, Ministerul Mediului nr.1212/2017, M.A.I. nr.99/2017) aferente obiectivului SC OMV PETROM SA-RAFINARIA PETROBRAZI și SC PETROTEL LUKOIL RAFINARIA PETROTEL LUKOIL.

- parțial în intravilanul comunei Berceni (S = 2721,00 mp), în UTR 13 - „LM”-zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural „LMr”, cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 20%, CUT = 0,5, Rh = P+P+1E și zona pentru căi de comunicație și construcții aferente „CC”, subzona căi rutiere „Ccr”;

- în extravilanul comunei Berceni (S = 7446,00 mp);

- în extravilanul comunei Bărcănești (S = 284,00 mp) -zonă terenuri ocupate de căi de comunicație „TC”, subzona terenuri ocupate de căi rutiere „TCr”.

- Prin documentația de urbanism PUZ-Ridicare restricție de construire, extindere intravilan (S=3988,00 mp) și reparcelare teren pentru amplasare locuințe și amenajare drum acces (Sstud = 10451,00 mp) se propun următoarele:

- ridicarea restricției de construire pentru terenul situat în intravilan (S=386 mp din nr.cadastral 21283);

- extinderea intravilanului cu (S = 3988,00 mp);

- parcelarea terenului în suprafața de 3300 mp aferent nr.cadastral 22773.

Se va crea un nou U.T.R. și anume U.T.R. 13C, cu următoarele zone funcționale:

- zona locuințe „L”-subzona locuințe individuale „Lm”, cu indicatorii urbanistici maximali: POT

= 20,00 %. CUT = 0,5, regim de înălțime P+1+M, H. max cornișă = 9 m, H.max. coamă = 12 m;

- zona căi de comunicație rutieră „CCr”-subzona căi de comunicație rutieră în regim privat „Ccrp”.

Prin propunerea de lotizare vor rezulta 2 loturi pentru construirea unei locuințe unifamiliale și a unei locuințe bifamiliale sau a două locuințe pe al doilea lot.

Terenul studiat rămas în extravilan se reglementează astfel:

- zonă terenuri agricole din extravilan „TA”
- zonă terenuri ocupate de căi de comunicație „TC”.

Aliniamentul față de axul De 280 și față de axul drumului nou propus, regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniamentul propus, precum și retragerile față de celelalte limite ale terenului din intravilan, vor fi conform planșei de reglementări urbanistice aferentă PUZ-ului.

Accesul în incintă se va asigura din De 280 prin drumul nou propus conform studiului de fundamentare a soluției de circulație și a planșei de reglementări urbanistice aferentă PUZ-ului.

Se propune circulația terenurilor conform planșei "Proprietatea asupra terenurilor" aferentă P.U.Z.-ului pentru amenajarea drumului nou propus.

Spațiile verzi vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața fiecărei parcele.

Utilitățile vor fi asigurate astfel: alimentarea energie electrică-branșament la rețeaua existentă pe De 280, iar alimentarea cu apă, gaze și canalizare-racordare ulterioară la rețelele aflate în curs de execuție pe De 280.

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data 20.10.2021 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, constituită conform Hotărârilor Consiliului Județean Prahova nr.131/31.08.2016, nr.47/29.04.2020 și nr.204/ 29.09.2021 și a rezultatului votului prezentat alăturat:

- voturi pentru: 7
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 1

se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, EXTINDERE INTRAVILAN (S=3988 mp) ȘI REPARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud.=10451 mp)

- com. Berceni, sat Corlătești, nr. cadastrale 21282, 21283, 21496, 22773, tarla 29, parcelele A 302/84, A 302/91, De 280, De 302/35, comuna Bărcănești, De 280

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

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

După aprobare, Primăria comunei Berceni are obligația să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUZ-ului către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat

de cadastru și carte funciară.

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

Hotărârile Consiliilor Locale ale comunelor Berceni și Bărcănești de aprobare a documentației de urbanism va fi înaintată și la Consiliul Județean Prahova- Arhitect Șef.

Scutit de taxă pentru emiterea Avizului Unic pentru PUZ, conform Hotărârii Consiliului Județean Prahova nr.188/23.12.2020.

PREȘEDINTE,
Iulian Dumitrescu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Magdalena Muscalu

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, EXTINDERE INTRAVILAN (3300mp) SI REPARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE (S. st.=10451mp)

Amplasament com. BERCENI, sat CORLĂTEȘTI : De280, De302/35, T29, A 302/84 si
A302/91, nr.cad : 21282, 21283,21496,22773, Com. Barcanesti, De 280

1. INTRODUCERE

1.a. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiari: COMUNA BERCENI, JUDETUL PRAHOVA
si **ADRIAN CÂRSTEA , GABRIELA CÂRSTEA, VIOREL CÂRSTEA ,
CONSTANȚA DRAGA CÂRSTEA, STOENAC NICOLETA CARMEN ,
STOENAC CIPRIAN și STOENAC –CÂRSTEA IOANA, STOENAC MARIA,
STASIE MAGDALENA OTILIA**

Denumire : PLAN URBANISTIC ZONAL **RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE,
EXTINDERE INTRAVILAN (3300mp) SI REPARCELARE TEREN PENTRU
AMPLASARE LOCUINTE (S. st.=10451mp)**

Amplasament : com. BERCENI, sat CORLĂTEȘTI : De280, De302/35, T29, A 302/84 si A302/91
nr.cad :21282, 21283,21496,22773
Com. Barcanesti, De 280

Proiectant : *Arh. Simona Gabriela Vâlcu,*

Data elaborării: 11 - 11- 2020

1.b. SURSE DOCUMENTARE

Sursele de documentare sunt :

- Proiect nr.4/13545 din 25-08-1995, faza P.U.G, aprobat prin H.C.L. Bărcănești nr.8/25-03-2000 și nr. 54/28-11-2013 de prelungire a valabilității PUG-ului și proiect nr.4/15777/01-10-2013 completare RLU Trup 10 Sere (UTR 1) aprobat prin HCL Bărcănești nr.55/28-11-2013.
- Proiect nr.4/-14036/03.1998 faza P.U.G, aprobat prin H.C.L Berceni, nr.15/06-12-1999, proiect nr.30/15110/05.2003 faza P.U.G actualizat cu traseul autostrăzii aprobat cu H.C.L. Berceni nr.18/27-03-2004, prelungire valabilitate PUG aprobat prin HCL Berceni nr.41/30-05-2014 si nr.12/25-02-2019.

1.c. OBIECTIVE

Obiectivul PUZ îl constituie ridicarea restricției de construire pentru extinderea intravilanului, realizarea drumului și parcelarea terenului în suprafață de 3300mp, în loturi în vederea construirii de trei locuințe individuale, (cu regim de înălțime P+1+M).

Zona studiată are o suprafață de 10451mp și cuprinde parcelele proprietarilor sus menționați astfel : - terenul cu nr cad 21282 cu suprafața de 1722mp (intravilan) ce aparține fam.STOENAC CIPRIAN și STOENAC –CÂRSTEA IOANA, STOENAC NICOLETA CARMEN ;

- terenul cu nr cad .21283 cu suprafața de 1309mp (intravila și extravilan) aferent drumului privat în diviziune

-terenul cu nr. cad.21496, cu suprafața de 3094 aparține d-nei. STOENAC MARIA, STASIE MAGDALENA OTILIA

- terenul cu nr. cad.21773, cu suprafața de 3300 aparține lui ADRIAN CÂRSTEA , GABRIELA CÂRSTEA, VIOREL CÂRSTEA , CONSTANȚA DRAGA CÂRSTEA

- suprafețele de drumuri aferente UAT Berceni (613mp - De 280 respectiv 129mp- De302/35) și UAT Bărcănești (284mp - De280/str Ghighiu).

Prin acest PUZ se propune extinderea intravilanului pentru suprafața de teren de 3300mp și suprafața drumului de acces aferent (S = 688mp) și lotizarea pe terenul propus pentru reglementare, în trei loturi .

Oorganizarea funcțională a terenului studiat va cuprinde următoarele subzone :

- subzona pentru locuințe individuale P+1-M,
- subzona cai de comunicație circulație rutieră – drum privat .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.a. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat cu suprafața de 10451,00mp, se află în intravilanul și extravilanul localității Berceni, satul Corlătești, UTR13 și parțial în extravilanul comunei Bărcănești,

Terenul care a generat acest studiu, este încadrat de următoarele **vecinătăți** :

- la Sud - Vest : De 208
- la Nord -Vest : P A302/77 most. def. Ciobanu Ghe.
- la Nord- Est : De302/35,
- la Sud -Est : most. def. Pana Ghe., și A 302/90-Nr. cad. 20173

2.b. ÎNCADRARE ÎN PUG ȘI DOCUMENTE URBANISTICE APROBATE

Conform Certificatului de Urbanism nr.64 din 16.07.2020 emis de Consiliul Județean Prahova, pentru terenul studiat cu suprafața de 10451,00mp se certifică următoarele :

REGIMUL TEHNIC: Imobilul (teren) se află parțial în intravilanul și extravilanul localității Berceni, satul Corlătești și parțial în extravilanul comunei Bărcănești, fiind parțial proprietatea ADRIAN CÂRSTEA , GABRIELA CÂRSTEA, VIOREL CÂRSTEA , CONSTANȚA DRAGA CÂRSTEA, STOENAC NICOLETA CARMEN , STOENAC CIPRIAN și STOENAC –CÂRSTEA IOANA, STOENAC MARIA, STASIE MAGDALENA OTILIA (conf. contractelor de vânzare anexate și a și

extraselor de carte funciara de informare emise de BCPI Ploiesti), parțial proprietate a domeniului public al comunei Berceni și parțial aparținand domeniului public al comunei Bărcănești, conform HGR 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Situarea terenului in zone de risc : Terenul este situat in zona de risc aferenta obiectivelor OMV PETROM S.A.- RAFINARIA BRAZI si S.C. PETROTEL LUKOIL- RAFINARIA PETROTEL LUKOIL, conform reglementarilor SEVESO (Legea 59/2016 si Ordinul MDRAPFE nr.3710, Ministerul Mediului nr.1212/2017si M.A.I. nr.99/2017)

REGIMUL ECONOMIC

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil si drum

- Destinația stabilita prin PATJ PRAHOVA, PUG-urile localitatilor si PUZ comuna Berceni- documentatii aprobate- este in comuna Berceni pentru zona locuinte si functiuni complementare (L), subzona (Lm) locuințe cu regim mic de înălțime și subzona cai de comunicatii si constructii aferente (CC), subzona cai rutiere (Ccr) si in comuna Barcanesti pentru terenuri ocupate de cai de comunicatii in extravilan;
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (Lm)- SUBZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME : P, P+1(Lm) – conform PUZ aprobat cu HCL Berceni, nr36/2010

Utilizari permise : - locuinte si funcțiuni aferente

- Circulatii rutiere si pietonale, parcare, spatii verzi aferente functiunilor permise

Utilizari permise cu conditii:

- Oricare din utilizarile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicata in 1996 si completata cu HGR 214/2008 si Legii 10/.
- Locuintele nu vor fi autorizate pana la amenajarea drumului de acces.
- **Interdictii temporare :**
- Pana la obtinerea avizelor si a autorizatiei de construire
- **Utilizari interzise** : Orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens

ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (CCr) – conf. PUG comuna Berceni

Utilizari permise : - Oricare din constructiile privind reteaua de strazi din intravilan aparținand domeniului public, parcajele publice ;

- Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice, Ministerului Transporturilor

Utilizari permise cu conditii:

- Oricare din constructiile aparținand functiunilor mentionate anterior in zonele in care s-a instituit restrictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea conform legii a studiilor si proiectelor de specialitate necesare ;
- Orice constructie in zona de protectie a drumurilor publice cu respectarea art.18 din RGU aprobat prin HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, conf. avizelor organelor specializate ale administratiei publice, cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construire si exploatare si care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea

volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice la constructiile de exploatare.

- Orice constructie , in conditiile paragrafului anterior, care prin amplasare si functionare nu va afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta ; accesele carosabile si pietonale sa aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate conform normativelor si standardelor specifice ;
- **Utilizari interzise** : Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de protectie si siguranta a drumurilor ;
- - lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, produse petroliere,titei, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit accesul in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului ;
- Lucrari care prin natura lor pot provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructie sac care modifica echilibrul panzei freatice subterane ;
- Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, a carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror substante si materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.
- **Interdictii temporare** : - orice constructie in zonele de interdictie temporara pana la realizarea lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderi si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari, etc.) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG, a proiectelor de specialitate elaborate in conditiile respectarii Legii 10/1995 privind calitatea in constructii si aprobate conform legii.
- **Interdictii permanente** ;
- - orice fel de constructii care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiunii dominante : constructii provizorii, chioscuri, anexe gospodaresti, panouri publicitare ;
- Orice fel de constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de niciunul din factorii interesati ;
- Se vor respecta zonele de protectie sanitara si servitutile legal instituite evidentiate in planurile PUG

REGIMUL ECONOMIC

Terenul in suprafata de 10451mp (din care S= 3300mp aferenta NC 22773, S =1722mp aferenta NC 21282, S=3094mp aferenta NC 21496, S= 1309mp aferenta NC 21283- drum indiviz, S = 613 mp aferenta De 280, S= 129mp aferenta De302/35 si 284mp aferenta str. Ghighiu) este situat partial in comuna Berceni (S= 10167mp), partial in intravilan (S=2157mp) in UTR 13si partial in extravilan (S= 7207mp) si partial in extravilanul comunei Barcanesti (S= 284mp), are acces din drum local De 280 (str. Ghighiu) si si De302/35 si posibilitati de racordare la retelele de alimentare cu energie electrica si telefonizare existente in zona.

- conform PUZ aprobat cu HCL 36/2010, terenul este situat in subzona de locuinte si

funcțiuni complementare (Lm) - subzona de locuințe cu regim mic de înălțime : P, P+1 (Lm);

INDICATORII URBANISTICI :

- Regim de aliniere : față de ax DE 280 : 9,0m , respectiv 3.00m fata de aliniament
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME : P+1 +M**
POT =20%, CUT =0,5

2.c. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul care a generat acest studiu (10451mp) situat în intravilanul și extravilanul comunei Berceni, satul Corlățești, Tarlaua 29, parcela302/81, cu numerele cadastrale 21282, 21283, 21496, 22773., proprietate particulară persoanelor fizice sus mentionate, în conformitate cu Actele de proprietate anexate. S-a studiat în afara de terenul sus mentionat parti din drumuri ce apartin UAT Berceni si UAT Barcanesti în suprafață totală de 1026mp,

2. d. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ A ZONEI , A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona , în ansamblu, este echipată cu utilități: în proximitatea De 280 există rețele de energie electrica si gaz metan, urmand a fi extinsa si rețeaua de aductiune cu apă. Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitară la pe drumul De280 urmând a fi realizate rețelele în interiorul parcelei. *Aleea de acces va fi facuta de proprietar*

2.e.CIRCULAȚIA RUTIERA

Circulația principală în zonă se desfășoară pe De280, drum pietruit, ce are în prezent un profil variabil 4,30 m-5,00m, fiind propus pentru modernizare cu urmatorul profil: 12,00 m între aliniamente,

- 6,00m - parte carosabila,
- 1,00m x 2 - acostament ,
- 1,00m x 2 -sant
- 1,00 m - trotuar stanga UAT Barcanesti,
- 0,75m - trotuar dreapta UAT Berceni
- 0,25m – Zona verde si stalpi de iluminat public si LEA 0,4 kV
- Aleea de acces (ce face parte din parcela) are de la aliniament pana în dreptul zonei edificabile lungimea de 110 m si latimea de 3,5m între limite, respectiv zona carosabila de 3,50 m si. *Aleea de acces si extinderile de retele vor fi facute de proprietari*

2f. OCUPAREA TERENURILOR

Parcela este situată la limita intravilanului având în vecinătatea de nord- est: terenuri arabile, la sud –vest: drum, la nord-vest si sud-est se învecinează cu terenuri situate în intravilan cu destinatia locuințe.

2g. PROBLEME DE MEDIU - DISFUNȚIONALITĂȚI

În vecinătatea terenului studiat exista câteva locuințe noi, dezvoltarea rezidențială în această zonă propusă prin PUG aprobat demonstrează că nu sunt probleme de mediu, fapt confirmat prin

Decizia Etapei de Încadrare și Avizelor comisiilor SEVESO care funcționează la nivelul Primăriei Ploiești (pentru instalațiile de la Lukoil) și Primăriei Brazi (pentru instalațiile de pe platforma OMV Petrom).

DISFUNȚIONALITĂȚI

Motivul pentru care s-a întocmit acest PUZ îl constituie extinderea intravilanului și lotizarea terenului pentru edificarea a trei locuințe, conform necesităților beneficiarilor. În acest sens Comuna Berceni a avut inițiativa întocmirii PUZ pentru a susține posibilitatea autorizării și construirii locuințelor beneficiarilor, conform programului de integrare în localitate a specialiștilor.

2h. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

În zona studiată există în intravilan mai multe locuințe noi, aflate pe parcele învecinate parcelei studiate, aceste construcții au un regim de înălțime P și P+1+M. Din documentațiile de urbanism elaborate și aprobate rezultă că în această zonă se dezvoltă în special funcțiunea rezidențială, care este preponderantă. Prin fazele de consultare a publicului interesat parcurse în diferitele etape ale PUZ (APM Prahova și Primăria Berceni), în lipsa comentariilor motivate se consideră ca această documentație întrunește condițiile favorabile din partea populației. În acest sens Comuna Berceni a avut inițiativa modificării PUZ pentru a susține posibilitatea autorizării și construirii locuințelor și dezvoltării zonei rezidențiale.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. FUNCȚIUNEA SOLICITATA DE INVESTITORI

Prezenta documentație are ca obiect extinderea intravilanului și lotizarea în două parcele, fiind motivată de faptul că terenul se află într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic ca zona rezidențială iar primăria comunei Berceni a făcut eforturi să utilizeze zona cu rețele edilitare urmând să fie asfaltate drumurile. Intervențiile urbanistice propuse au drept scop generarea unei zone coerente din punct de vedere urbanistic, aceea de locuințe individuale și asigurarea accesului în zona studiată, valorificându-se potențialul zonei.

Se propune extinderea intravilanului cu suprafața de 3988mp care se va încadra într-un nou sub-UTR 13C și parcelarea în două loturi pentru construirea unei locuințe unifamiliale și a unei locuințe bifamiliale sau a două locuințe pe al doilea lot. S-a preferat parcelarea în două loturi în loc de trei pentru a optimiza lotizarea după trama de noi drumuri propunsa în strategia de dezvoltare a localității din PUG preliminar.

Subzone funcționale propuse în sub UTR 13C (în suprafața totală de 6095mp):

- **Lm-** subzona pentru locuințe individuale cu funcțiuni complementare (P, P+1+M),
- **CCr-** subzona cai de comunicație rutieră
- **CCrp-** subzona cai de comunicație rutieră privată.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE Pentru subzonele funcționale se preiau indicatorii urbanistici, de utilizare a terenului prevăzuți în PUG aprobat : POT = 20%, CUT= 0,5, regim de înălțime P+1+M, Hmax=12m

Regim de aliniere:

- **3 m față de aliniamentul la De280 (9m față de ax) -**

- **3 m față de aliniamentul la alea de acces interioara profil 1-1; Se va mentine regimul de aliniere existent 1m față de aliniamentul la alea de acces interioara profil 1-1 in dreptul proprietatii cu nr.cad. 21282 (PUD Stasie).**
- **3 m față de aliniamentul de nord-vest si 6 m fata de aliniamnetul de sud- est al drumurilor viitoare profil 2-2 propuse prin PUG preliminar**
- **2 fata de limitele laterale si posterioare.**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul este plan, stabil, situat într-o zonă de câmpie înaltă, parte a Câmpiei Române, cunoscută sub denumirea de Câmpia Ploieștiului. Conform studiului geotehnic depozitele conului de dejecție Prahova – Teleajen, care se dezvoltă în cuprinsul Câmpiei piemontane a Ploieștilor sunt recente, de vârstă Holocen superior și reprezintă depuneri sedimentare aluviale, constituite în general din nisipuri cu pietriș și bolovăniș în alternanță cu argile și prafuri, având o structură torențială. Uneori, sunt acoperite de o pătură de depozite deluvial – proluviale, predominant argiloase – prăfoase.

Nivelul freaticului variază, fiind la un nivel mai ridicat în partea de sud a Ploieștiului, cu cât înaintăm spre nord, nivelul apei subterane se află la adâncimi mai mari (în zona de nord a municipiului fiind în jurul adâncimii de 10 m). Freaticul variază în funcție de perioadele secetoase sau cu precipitații abundente.

- Conform Normativului NP074/2014- Normativ privind documentațiile tehnice pentru construcții : **Terenul cercetat se încadrează în categoria I (teren bun de fundare, Risc geotehnic redus (9 puncte).**
- Încadrarea Obiectivului în Zone de “risc” și stabilite conf Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiuna V, Definirea zonelor de risc: Zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic in interiorul carora exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive si anume cutremure de pamant, inundații și alunecări de teren. Conform anexei 3, legii 575, care cuprinde unitățile administrativ–teritoriale urbane amplasate în zone pentru care intensitatea seismică este minimum VII (exprimate în grade MSK), perimetrul se încadrează astfel: are intensitatea seismică 8₁ (grade MSK) și perioada medie de revenire de 50 ani. Conform anexei 5 din legea 575, care conține lista cu unitățile administrativ – teritoriale afectate de inundații, perimetrul se încadrează astfel: poate fi afectat de inundații pe cursuri de apă (cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada 1901 – 1997 este de 150 ÷ 200 mm). Insa aceasta posibilitate este redusa. La fel și probabilitatea de alunecare de teren este redusa. Lucrările de cartare au determinat că terenul este relativ plan, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau degradare.

Concluziile studiului geotehnic: Suprafața amplasamentului este relativ plană și aproape orizontală.

Terenul din amplasament nu este afectat, la data cercetărilor, de fenomene geologice negative evidente: prăbușiri, alunecări de teren, sufoziuni (spălare subterană de material), eroziuni sau alte fenomene geologice.

Climatul este temperat – continental, de câmpie; adâncimea maximă de îngheț este de maxim 0,90 m.

Din punct de vedere al litologiei, zona cuprinde pământuri plastic consistente la vârtoase, cu plasticitate medie, reprezentând terenuri bune de fundare.

Argilele prăfoase regăsite în verticala zonei sunt terenuri bune de fundare și nivelul freatic a fost întâlnit la 2,50 m.

Din punct de vedere al seismicității, amplasamentul are intensitatea seismică 8_1 (grade MSK) și perioada medie de revenire de 50 ani.

Riscul geotehnic este redus, terenul fiind încadrat în categoria geotehnică 1.

- **CLIMA:** Clima perimetrului cercetat este temperat – continentală, cu următorii parametri: temperatura medie anuală $+10.6^{\circ}\text{C}$; temperatura minimă absolută -30.0°C ; temperatura maximă absolută $+39.4^{\circ}\text{C}$.

Precipitațiile medii anuale au valoarea de 588 mm și reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani. Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel: iarna 105.9 mm; primăvara 138.3 mm; vara 211.8 mm; toamna 32.0 mm.

Direcția predominantă a vânturilor este cea nord-estică (14.9%) și estică (13.3%). Calmul înregistrează valoarea procentuală de 25.8%, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de $2.3 \div 3.1$ m/s.

Adâncimea maximă de îngheț este de $0.80 \div 0.90$ m, iar frecvența medie a zilelor de îngheț cu $T \leq 0^{\circ}\text{C}$ este de 101.2 zile/an.

Tipul climatic după repartiția indicelui de umiditate Thornthwait este tipul climatic I, cu $I_m -20 \dots 0$, conform STAS 1709/1-90.

3.4. REGLEMENTARI -MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația principală în zonă se desfășoară pe De280, drum pietruit, situat pe teritoriul a doua UAT, ce are în prezent un profil variabil 4,30 m-5,00m, fiind propus pentru modernizare prin PUG cu următorul profil: a-a = 12,00 m între aliniamente,

Profile propuse și menținute

- 6,00m - parte carosabila,
- 1,00m x2 - acostament ,
- 2x 1,00m -sant
- 1,00 m - trotuar stanga UAT Barcanesti,
- 0,75m - trotuar dreapta UAT Berceni
- 0,25m – Zona verde si stalpi de iliminat public si LEA 0,4 kV

Drumul existent pe teren_ are 3,50m ampriză, se propune următorul profil :

- – 3,50m -parte carosabilă, cu rigola central (sistem casiu medieval);

*Drumul de acces si extinderile de retele pe acest drum vor fi modernizate de proprietari astfel:
I. in etapa I se va realiza drumul privat pentru beneficiarii parcelarii conf. profil 1-1 etapa intai: 4.5m între aliniament si limita de proprietate:*

-3.5m parte carosabila

1m trotuar cu rigola dreapta

II in etapa a doua, profil 1-1 din PUG preliminar – 9 m între aliniamente:

7m –parte carosabila

1m x 2 trotuare cu rigola

Terenul va fi traversat de o trama de drumuri de profil 2-2 conf.PUG preliminar:

7m –parte carosabila

1mx2 trotuare cu rigola

3.5. REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr.64 din 06.07.2020 emis de Consiliul Județean Prahova, zona se afla partial in extravilanul comunei Barcanesti, partial în intravilanul și extravilanul localității Berceni, satul Corlățești, UTR13 pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice:

Lm - Subzona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare:

Funcțiunea dominantă a zonei : locuințe ;

Funcțiuni complementare admise : servicii, rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație rutieră și parcări, spații verzi amenajate, scuaruri, perdele de protecție, căi de comunicație pietonală ;

INDICATORII URBANISTICI :

- Regim de aliniere: față de ax DE 280 : 9,0m ;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME : P+1+M,
POT =20%, CUT =0,5

Reglementări - modul de utilizare al terenului

Se propune instituirea unui nou UTR in cadrul UTR13, respectiv sub-UTR 13C (6095mp) doar pentru terenurile cu numerele cadastrale 22773 (3300mp) , 21282 (2107mp) si partial 21283 (1073mp) din care 385mp drum intravilan si suprafata de 688 mp din drum este propusa a fi introdusa in intravilan); Suprafață de 3988 m va apartine intravilanului prin extinderea acestuia în vederea parcelarii in doua loturi pentru construirea a trei locuințe individuale (una pe lotul 1 si celelalte doua pe lotul 2 -cu regim de înălțime P+1+M) a modernizarii drumului de acces si a extinderii rețelelor existente si bransamentelor pentru utilități.

În acest sens este necesara studierea unei zone cu o suprafata de 10451mp care sa cuprinda pe langa parcela in cauza S= 3988mp si suprafetele de drumuri aferente De 280 (613mp) si str Ghighiu (284mp) iar pentru aceasta este necesara zonificarea terenului propus pentru reglementare în urmatoarele subzone :

- subzona locuințe individuale cu regim mic de inaltime (Lm) : P+1+ M,
- subzona cai de comunicație circulație rutiera publica (CCr) si privata pentru etapa 1, pana la realizarea tramei stradale prevazuta in PUG preliminar (CCrp).

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal are suprafața de 10451mp, respectiv suprafața de 3988mp pentru care se extinde intravilanul (suprafata de 2107mp situata in intravilan a fost reglementata prin PUD Stasie Magdalena Otilia) la care se adauga suprafetele aferente drumului situate pin cele doua UAT, respective 613mp -De 280 si (- UAT Berceni) si 284mp (str Ghighiului – UAT Barcanest . Restul suprafetelor de teren (3330mp) raman cu destinatia de terenuri agricole in extravilan iar suprafata 129mp aferenta -De302/35 va avea destinatia drum in extravilan.

Se mentioneaza ca suprafata studiata apartine urmatoarelor zone si subzone functionale:

- TA – Zona terenuri agricole aflate in extravilan.
- Ccr- Subzona cai de circulatie rutiera
- Ccrp- Subzona cai de circulatie rutiera privata
- Lm-- subzona locuințe cu regim mic de inaltime P, P+1+M.

Modul propus de utilizare a terenului: **Funcțiunea dominantă a zonei : Lm - Subzona locuințe cu regim mic de înălțimeP, P+1+M ;**

- Funcțiuni complementare admise :
 - CCrp - subzona căi de circulație rutieră privata, parcări, circulație pietonală
 - rețele tehnico-edilitare,
 - spații verzi amenajate,;
- **Se propune organizarea suprafeței de 3988mp cuprinse în extinderea intravilanului în trei loturi două pentru locuințe și unul pentru drum, astfel :**
- **Lot 1 = 1234mp**
- **Lot 2=1576mp,**
- **Lot 3 aferent realizării drumurilor =1178 (688mp +490mp)**

INDICATORII URBANISTICI în sub-UTR 13C : POT =20%, CUT =0,5

REGIM DE ALINIERE :

- 3 m față de aliniamentul la De280 (9m fata de ax) -
- 3 m față de aliniamentul la alea de acces interioara profil 1-1; Se mentine regimul de aliniere existent 1m față de aliniamentul la alea de acces interioara profil 1-1 în dreptul proprietatii cu nr.cad. 21282 (PUD Stasie).
- 3 m față de aliniamentul de nord-vest și 6 m fata de aliniamentul de sud- est al drumurilor viitoare profil 2-2 propuse prin PUG preliminar
- 2 fata de limitele laterale și posterioare

REGIM DE ÎNĂLȚIME : P+1+M, Hmax = 12m, H cornisa =9m,

BILANT TERITORIAL

Bilanțul teritorial pentru zona studiată

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
	Suprafata PUZ	10451mp	100%
extravilan	TA- terenuri agricole aflate în extravilan	6394mp	61%
	Terenuri ocupate de cai de comunicare rutiera Drum UAT Barcanesti	284mp	3%
	Terenuri ocupate de cai de comunicare rutiera Drum De 302/35- UAT Berceni	129mp	1%
intravilan	Drum privat în incinta	924mp	9%
	L – locuințe individuale	1722mp	16 %
	Drum UAT Berceni-De280	613mp	6%
	Ccrp- Cai de comunicare rutiera privata	385mp	4%-
	TOTAL	10451	100%

BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
	Suprafata PUZ	10451	100%
extravilan	TA- terenuri agricole aflate în extravilan	2795mp	27%

	Terenuri ocupate de cai de comunicatie rutiera Drum UAT Barcanesti	284mp	3%
	Terenuri ocupate de cai de comunicatie rutiera Drum De 302/35- UAT Berceni	187mp	2%
	Ccrp- Cai de comunicatie rutiera privata	476mp	2%-
intravilan	Lm – locuinte individuale	4416	42%
	Drum UAT Berceni-De280	613mp	6%
	Ccrp- Cai de comunicatie rutiera privata in incinta	1680mp	16%
	TOTAL	10451mp	100%-

Bilanțul teritorial pentru sub UTR 13C

BILANT TERITORIAL PE PARCELA NOUA IN INTRAVILAN		
Suprafata PUZ	6095mp	100%
Locuinte	4917mp	81%
Lot existent nr.cad 21282(Stasie)	2107mp	
Lot 1	1234mp	
Lot2	1576mp	
Ccr- căi de comunicație rutieră - drum (lot 3)	1178mp	19%
Total	6095mp	100%

Aliniamentul față de axul drumurilor:

- Față de axul Drumului De280 **profil a-a** : Aliniamentul propus va fi 6,0m

Reglementări - retrageri față de aliniament si limite de proprietate

Se vor respecta retragerile fata de aliniament si limite conform PUG si Cod Civil, respectiv:

- **3 m față de aliniamentul la De280 (9m fata de ax) -**
- **3 m față de aliniamentul la aleea de acces interioara profil 1-1; Se mentine regimul de aliniere existent 1m față de aliniamentul la aleea de acces interioara profil 1-1 in dreptul proprietatii cu nr.cad. 21282 (PUD Stasie).**
- **3 m față de aliniamentul de nord-vest si 6 m fata de aliniamnetul de sud- est al drumurilor viitoare profil 2-2 propuse prin PUG preliminar**
- **2 fata de limitele laterale si posterioare**
REGIM DE ÎNĂLȚIME : P+1+M, Hmax = 12m, H cornisa =9m,
POT =20%, CUT =0,5

3.6.DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Parcela neamenajata se va echipa cu retele de energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale iar bransamentele la retelele existente in zona De280, sunt in curs de executie; extinderea realizarea retelei de apa, a canalizarii a retelei de electricitate si gaze, din punctele de racord ale retelelor localitatii care situate pe De280, pe cheltuiala investitorului

3.7. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, constructia propusa va respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia zonei.

Data fiind destinatia actuala a terenului, orientarea fata de punctele cardinale si densitatea constructiilor din zona s-a propus definirea unei zone cu reglementari urbanistice pentru realizarea unei locuinte individuale izolate. Indicatorii de ocupare și utilizare a terenului se mentin conform PUG. Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de **20%**, coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este **0.5**, zona verde amenajata in incinta în procent de minim **20%**.

Propunerea planului urbanistic se încadrează în functiunea propusa in P.U.G. Berceni.

3.8. REGLEMENTARI – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Regim juridic : Regimul juridic al terenurilor rămâne, în mare parte, neschimbat față de situația actuală, respectiv proprietăți particulare ale persoanelor fizice / juridice, pana la organizarea rețelei de drumuri publice, cand terenurile in suprafata de cca 1680mp aferente realizarii si modernizarii tramei stradale vor fi cedate domeniului public al localitatii.

4. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele dezvoltarii in continuare a zonei rezidentiale in concordanta cu legislatia în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale localității.

Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale țesutului rural situat in zona periurbana si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Având în vedere cele prezentate, se considera că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, propunerea de locuire individuală se integreaza perfect în zona si ca investitia este oportuna dezvoltarii zonei.

Intocmit
arh. SIMONA GABRIELA VALCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE.

1.1. Regulamentul local de urbanism se aplică în noua unitate teritorială de referință: sub-UTR 13C cu suprafața totală de 6095mp formată din terenurile cu nr. cad.21282(2107mp), nr. cad. 22773 (3300mp) și parțial din nr.cad. 21283 (1073mp); se menționează ca se extinde intravilanul cu suprafața de 3988mp.

Terenul care a generat acest studiu (S 3300mp și 688mp parte din drumul privat existent) este proprietatea ADRIAN CÂRSTEA , GABRIELA CÂRSTEA, VIOREL CÂRSTEA , CONSTANȚA DRAGA CÂRSTEA, STOENAC NICOLETA CARMEN , STOENAC CIPRIAN și STOENAC – CÂRSTEA IOANA, STOENAC MARIA, STASIE MAGDALENA OTILIA (conf. contractelor de vânzare anexate și a și extraselor de carte funciara de informare emise de BCPI Ploiesti)

Terenul studiat este parțial proprietate a celor mai sus numiți și parțial proprietate a domeniului public al comunei Berceni și parțial aparținând domeniului public al comunei Bărcănești, conform HGR 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Terenul care a generat acest studiu, este încadrat de următoarele vecinătăți :

- la Sud - Vest : De 208
- la Nord -Vest : P A302/77 most. def. Ciobanu Ghe.
- la Nord- Est : De302/35,
- la Sud -Est : most. def. Pana Ghe., și A 302/90-Nr. cad. 20173

Se menționează că terenul studiat este de **10451,00mp**, acesta cuprinzând pe lângă teritoriul de 3988mp ce aparține extinderii de intravilan, și porțiunile limitrofe din drumul De 280(613mp), De302/35 (129mp) ce aparține UAT Berceni respectiv str. Ghighiului (284mp) ce aparține UAT Barcanesti.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Generale și a Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legilor 50/1991 și 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliilor Locale ale comunelor Berceni și Bărcănești.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimabile în configurația cadrului construit actual al comunei și care își păstrează și în prezent valabilitatea (P.U.G. aprobat al localității Berceni și Regulamentul local aferent PUG, PUD –Stasie Magdalena Otilia), și reglementează doar suprafața introdusă în intravilan.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director pentru întregul domeniu de aplicare. Prevederile sale permit autorizarea directă .

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative pentru zona sau care sunt propuse pe amplasamente dificile

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul CTATU;

- parcelarea terenului în mai mult de 4 loturi;

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de CTATU Prahova și CL Berceni, conform legii.

4.4. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. În acest PUZ se propune extinderea intravilanului cu o suprafață de 3988mp și parcelarea suprafeței de 3300,0mp, pentru terenul ce are numărul cadastral 22773 în trei loturi cu funcțiunea locuințe individuale :

Lot 1- suprafața de 1234mp

Lot 2 – suprafața de 1576mp

Lot 3 aferent drumuri – suprafața 1178mp (din 1680mp, care are întregul drum inclusiv porțiunea cuprinsă între limita actuală a intravilanului și De280)

5.2. Parcelele noi care se vor defini în cadrul ansamblului propus sunt considerate construibile direct dacă respectă condițiile din planul de parcelare anexat..

5.3. Se vor respecta următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELE NOI : Locuințe individuale : Lm Regim de înălțime : P+1+M			
front minim	izolat	12m	POT maxim = 20%
		12 m	
suprafața minimă		1234mp	
	Izolot/cuplat	1576mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	6/1 – 5/1 -conform planului anexat	92m /14.65-23.7m 85.65m /14.65m	

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări – detaliate în zonarea funcțională;
- (2) regimul de construire (continuu , discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului fiind necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Regulamentul este alcătuit pentru subUTR 13C :

Funcțiunile propuse : Se mențin funcțiunile existente în extravilan TA și CCr precum și în intravilan: Lm și Ccr și Ccrp (pentru drumul privat în interiorul parcelei).

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ subUTR – 13C: Lm; Ccrp;

Teritoriul cuprins în cadrul subUTR 13C (intravilan) este organizat în două subzone funcționale:

Lm- ZONA LOCUINȚE este formată din:

Lm- subzonă de locuințe individuale P+1+M, POT = 20%, CUT = 0.5,

- **CCR** - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - **Ccrp-** subzona căi de comunicație rutieră în regim privat în prima etapă (*pana la realizarea tramei stradale conf. PUGpreliminar de către primarie*)

Lm - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona este constituită din locuințe individuale și funcțiuni complementare

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

Locuințe individuale

ARTICOLUL 2 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Funcțiuni complementare locuirii :

- Rețele tehnico-edilitare;
- Căi de comunicație rutieră și parcări;
- Spații verzi amenajate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI PERMISE.

sunt admise următoarele utilizări:

Locuințe individuale;

Locuințe în regim de construire discontinuu (izolat și cuplat),

- Anexe locuire pentru agrement : foisor, loc de joacă, piscină destinată doar proprietarilor
- Sere, solarii (doar pentru uz propriu)

- Parcaje și /sau garaje (minim 1 autoturism până la max 3 autoturisme / locuinta)
- Alei carosabile, pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto)
- Spații verzi amenajate pentru joacă și agrement, perdele de protecție
- Rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale, canalizare în sistem centralizat .

ARTICOLUL 4 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII.

- se admite conversia locuinței în alte funcțiuni, cu condiția ca ponderea acestora sa fie maxim 30% din aria construita la sol si 40 % din aria desfasurata. Acestea pot fi :
 - o instituții (invățământ preșcolar/primar -gradinite , școli after school)
 - o servicii (sanatate, cabinete medicale, farmacie , cabinet de psihologie)
 - o servicii profesionale și sociale (sedii ale unor firme, birouri, servicii proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale)
 - o foraje de apa cu conditia obtinerii avizului de la Apele Romane SGA.

ARTICOLUL 5 - UTILIZĂRI INTERZISE.

se interzic următoarele utilizări:

- Unități industriale, agricole, zootehnice, economice poluante și care generează trafic intens, greu cu frecvență ridicată
- Depozitare en gros
- Platforme de colectare a deșeurilor
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

ARTICOLUL 6 - INTERDICȚII TEMPORARE.

Orice fel de construcții provizorii, poluante sau care afectează integritatea altor parcele

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 7 - ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Orientarea clădirii față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare în vigoare;

Pentru a evita amplasarea dormitoarelor locuintelor în zone de umbră se va respecta distanța între clădiri mai mare sau egală cu înălțimea celei care umbrește, fiind amplasată la sud, sud-est sau sud-vest.

Durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

- necesitățile de insorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru toate încăperile clădirii de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstiul de iarna

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

ALINIAMENTUL VA FI :

- Față de axul Drumului De280 profil **a-a** : 6m

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere:

- 6m față de aliniamentul situat la sud-vest la drumurile de profil 2-2, respectiv 3 m fata de aliniamentul situat la nord- est la drumurile de profil 2-2
- 3 m fata de drum nou propus profil 1-1

ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR

Clădirile de locuit se vor amplasa astfel

Le lotul 1 se va amplasa in regim izolat iar pe lotul 2 de vor amplasa in regim cuplat. Se permite amplasarea a doua cladiri de locuit în regim izolat pe lotul al doilea, cu conditia asigurării unei distante de minim 6m;

- pe parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și constructii anexe cu conditia asigurării însoirii;
- cand construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte clădiri situate la sud, sud-est, sud-vest, dar nu mai puțin de 3,00 m;- distanța se poate reduce la minim de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare.

RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

- 2 m față de limitele laterale

RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE

- 2 m față de limitele posterioare

ARTICOLUL 11 - ACCESE CAROSABILE

- parcela este construibilă pentru că are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime din circulația publică în mod direct, respectiv drumul propus cu profilul 1-1;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, in acest sens pe fiecare parcela se vor amenaja platforme pentru întoarcerea autospecialelor.

ARTICOLUL 12 - ACCESE PIETONALE

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile si amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 13 - RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente ;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de energii alternative

ARTICOLUL 14- REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.
- Rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate pe drumul propus cu profil a-a și pe alea de acces profil 1-1, cu respectarea legislației în vigoare;
- Noile rețele tehnico- edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de de beneficiari.

ARTICOLUL 15. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE

Conform Art. 29 din R.G.U, rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, iar rețelele de alimentare cu gaze, și energie electrică sunt proprietate publică a statului.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiari.

Indiferent de modul de finanțare a executiei rețelelor de distribuție pentru teritoriul cuprins în UTR13C, după realizarea acestor rețele pe drumul profil **a-a** acestea vor intra în proprietatea publica, fiind gestionate de operatorii rețelelor respective.

ARTICOLUL 16 - PARCELAREA

Se vor realiza doua loturi pentru locuinte si unul pentru drum avand dimensiunile de

Lot 1 : 1234mp – o locuinta individuala

Lot 2 1576mp- doua locuinte in indiviziune

Lot 3: 1178mp drum (din 1680)

ARTICOLUL 17 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

P+1+M: Hcoama = 12m, H streasina = 9m.

ARTICOLUL 18- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile vor fi construite din materiale durabile, cu structura din beton armat, pereții din caramidă, cu acoperiș în sistem șarpantă cu învelitoarea din țiglă (metalică). Tencuielile vor fi driscuite din materiale ușor lavabile în culori pastel.
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii contemporane, cu reformulări estetice ale arhitecturii tradiționale rurale.

ARTICOLUL 19 - PARCAJE

- staționarea autovehiculelor necesare se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a drumului privat ;

ARTICOLUL 20 - SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE

- minim 20% din suprafața parcelelor vor fi prevăzute cu spații verzi;
- se recomandă plantarea terenului care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp (fără ca acesta să constituie zona spații verzi –în condițiile Legii);

ARTICOLUL 21 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din .In cazul particular al acestui PUZ catre stada Ghighiului (De280) , vor fi portile de acces auto.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,00 metri;

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 22 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim - locuințe individuale P-P+1+M : POT = 20%**

ARTICOLUL 23 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim - locuințe individuale P-P+1+M : CUT = 0,5

CCR - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERA

Ccrp – SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ IN REGIM PRIVAT

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 –FUNCTIUNEA DOMINANTA

- Construcții și amenajări pentru căi de comunicație.
Circulație carosabilă și pietonală

ARTICOLUL 2. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI ADMISE

- alei pentru cicliști
- trotuare refugii și treceri pentru pietoni
- indicatoare rutiere,
- rigole, rețele tehnico-edilitare subterane și aeriene

ARTICOLUL5 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Profil propus PUZ drum DE280– a-a 12m ampriză:

- - 6,00m -parte carosabilă;
- 1,00m x 2 – acostament
- 1,00m x 2 -rigola acoperita
- 0,75 m trotuar in UAT Berceni;
- 0,25 m -sistem stalpi și iluminat public
- 1m trotuar in UAT Barcanesti

- Ccrp – SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ IN REGIM PRIVAT

Profil 1-1 propus PUZ - drumul de acces pe parcela se va realiza astfel :

acest profil va fi **4,50m ampriza**:

o 3,5 m--parte carosabilă; 1 m trotuar cu rigola

*Se menționează ca drumul privat de acces pe parcela, va exista ca drum privat (proprietate privată în indiviziune asigurând servitutea de acces la loturile 1, 2 situate pe parcela cu nr. cad22773 și la nr. cad 21496) până la realizarea drumurilor prevăzute în PUG preliminar, după care va deveni drum public și se va aplica Profilul 1-1 se va extinde conf. PUG preliminar astfel: 3.5m x2 parte carosabile și 1m x2 trotuare,
Profilul 2-2 : 7 m parte carosabilă și 1m x2 trotuare cu rigole.*

Profilele transversale vor avea forma acoperiș cu două versante plane înclinate spre exteriorul străzii (borduri, rigole) cu o pantă transversală în funcție de tipul îmbrăcămînții de 2,5% pentru drumul cu profil **a-a** respective cu casiu central: pantele înclinate în interior către rigola acoperită din ax pentru drumul privat indiviz de profil 1-1.

Partea carosabilă a drumului de profil **a-a** se încadrează, de regulă, cu borduri denivelate cu înălțimi libere între 12 și 16 cm, de regulă 15cm. Înălțimea liberă a bordurii pentru trotuare, alei de pietoni este între 40cm la traversările de pietoni, iar la platformele de parcare adiacente drumului privat de profil A-A între 0-4cm, față de partea carosabilă adiacentă.

ARTICOLUL 8- AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Față de axul Drumului De280 profil a-a : Aliniamentul propus va fi la 3 m
- Față de axul drumului privat profil 1-1 : Aliniamentul propus va fi la 1,75 m

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELELOR

Se pot amenaja spații de parcare în interiorul parcelelor

Se pot amenaja alei pietonale în interiorul parcelelor .

ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

ARTICOLUL 10. ACCESE CAROSABILE

- Accesele carosabile se vor realiza conform legislației în vigoare, Art. 25 și anexa 4 - R.G.U. Ordonanța Guvernului nr. 43-50/1997 privind regimul juridic al drumurilor, elementele geometrice și clasificarea drumurilor și a străzilor, Standardele (STAS 10144/1-6/89; STAS 863/85; etc) privind proiectarea străzilor, spațiilor de parcare, trotuarelor și aleilor pietonale, proiectarea intersecțiilor, SR1848-7/2015 privind modul de asigurare a semnalizării rutiere orizontale aferente obiectivului, SR 1848-1/ 2011 privind semnalizarea rutieră:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct și prin alei de minim 3 m latime la drumurile publice.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 11. ACCESE PIETONALE

Fiind vorba de realizarea a trei locuințe unifamiliale și data fiind configurația terenului, accesele pietonale se vor realiza tot pe aleea auto și pietonală de 304m lungime și 3,5 m latime; conform Art. 26- R.G.U, autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 12. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona, precum și la extinderile viitoare de rețele .

ARTICOLUL 13. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Conform Art. 28 din R.G.U., extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Berceni și cu deținătorii rețelelor:

- APA - necesarul de apă se va asigura prin extinderea rețelei de apă care este în curs de execuție
- CANALIZARE - canalizarea menajera și canalizarea pluvială se vor realiza prin extinderea rețelei ce se execută

Incalzirea: până la realizarea și extinderea rețelelor se propun soluții de energie complementară (fie solară, fie geotermală)

- ELECTRICITATE - necesarul de putere instalată se va asigura prin racordurile autorizate la rețeaua de energie electrică LEA 0,4kV existentă în zonă,

GAZE NATURALE :-urmează să se instaleze și rețeaua de gaze pe De280, iar de acolo va putea fi extinsă și la cele două loturi

ARTICOLUL 14. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE

Conform Art. 29 din R.G.U, rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei Berceni, iar rețelele de alimentare cu gaze, și energie electrică sunt proprietate publică a statului.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiari.

Indiferent de modul de finanțare a execuției rețelelor de distribuție pentru teritoriul cuprins în UTR13C, după realizarea acestor rețele pe drumurile cu **profile a-a, b-b, 1-1 și 2-2** acestea vor intra în proprietatea publică, fiind gestionate de operatorii rețelelor respective.

ARTICOLUL 15 - PARCELAREA

Nu este cazul

ARTICOLUL 16 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCAJE

- Parcărilor autovehiculelor se vor realiza conform H.G. 525/1996 și normativ P132/1993, în interiorul parcelelor (L). Fiecare loc de parcare va avea o lățime de 2.50m și o lungime de 5.00m și dacă este cazul, vor fi prevăzute și locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, ce vor avea o lățime de 3.50m și o lungime de 5.00m, conform standardelor și normativelor în vigoare.

- staționarea autovehiculelor necesare se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 17 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;- terenul care nu este acoperit cu platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp (fara ca acesta să constituie zona spațiilor verzi –în condițiile Legii);

ARTICOLUL 18 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenului cu gard și porți transparente de 1,80 metri înălțime

Intocmit
Arh Simona Gabriela Valcu

TA - ZONA TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

ARTICOLUL 1 –FUNCTIUNEA DOMINANTA

- Terenuri arabile, gradini legumicole

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- legumicultura, pomicultura

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI PERMISE.

sunt admise următoarele utilizări:

- Drumuri acces carosabile, pietonale,
- Rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă,

ARTICOLUL 4 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII.

- Sere, solarii (doar pentru uz propriu)
- Anexe pentru utilaje si lucrari agricole

Nota : (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

ARTICOLUL 5 - UTILIZĂRI INTERZISE.

se interzic următoarele utilizări:

- Locuinte
- Unități industriale, economice poluante și care generează trafic intens, greu cu frecvență ridicată
- Depozitare en gros
- Platforme de colectare a deșeurilor
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afișaj
-

ARTICOLUL 6 - INTERDICȚII TEMPORARE.

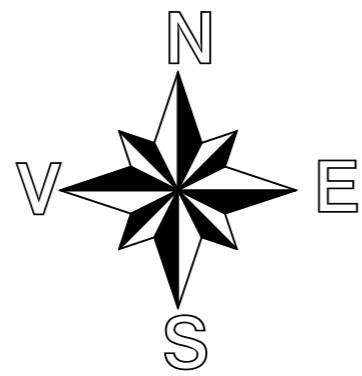
- Orice fel de construcții provizorii, poluante sau care afectează integritatea terenurilor agricole

Intocmit
Arh Simona Gabriela Valcu

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL INTRAVILAN SCARA 1 : 1000

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE 2

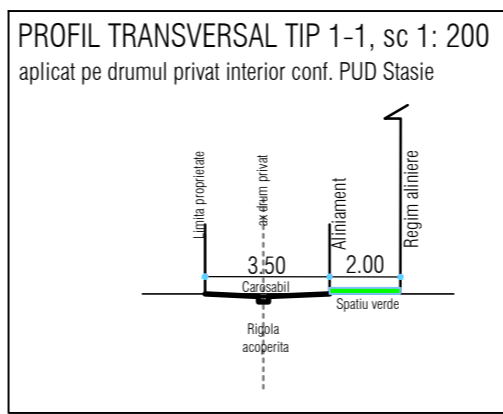
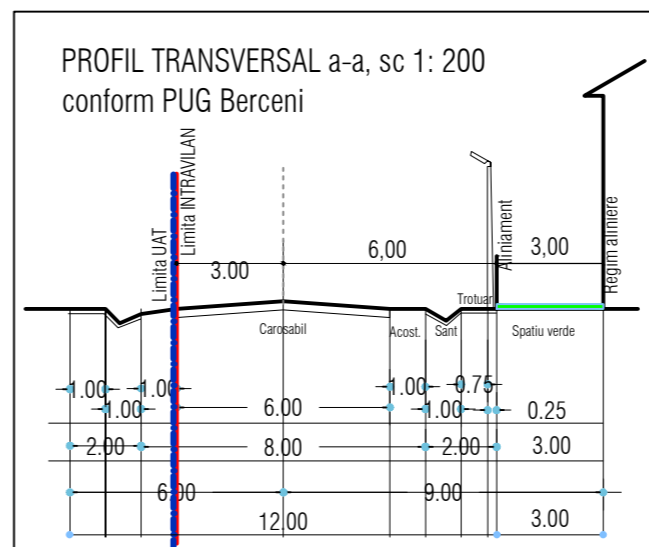
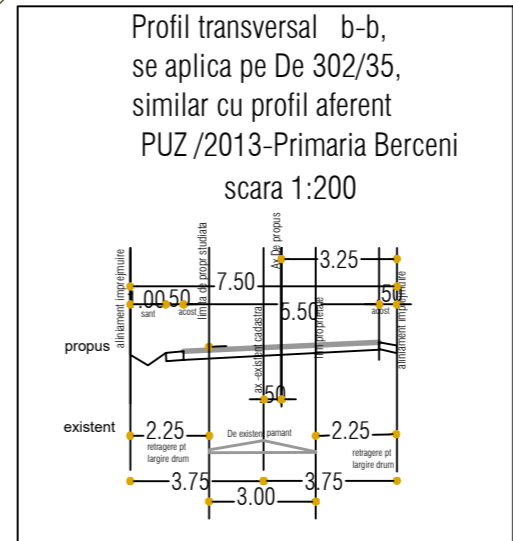
TERITORIUL LOCALITATEA BERCENI
 PROPRIETARI: ZONA DE STUDIU(N.C. 21282 - Tarla: 29, A-302/34; N.C. 21283 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 22773 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 21496 - Tarla:29,A-302/34,Drum De 302/53, Drum De 280)
 ADRESA IMOBILULUI: Comuna BERCENI sat BERCENI
 SUPRAF. DIN ACTE: 3300 mp
 SUPRAF. DIN MASURATORI: 3300 mp
 Tarla: 29, Parcele: A - 302/84, 302/91
 N.C. 21282, 21496, 22773, 21283,
 Carte funciara Berceeni nr. 21496, 22773, 21283, 21282
 Acte: Extras BCF nr. 44295/01.06.2020, 44293/01.06.2020, 44294/01.06.2020, 44292/01.06.2020
 Certificat de urbanism nr. 64/06.07.2020



- UTR 13, Lm, POT= 20%, CUT=0,5, P+1+M
- LIMITA TERENULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA ZONEI DE STUDIU = 10451mp
 - Limita parcela care a generat PUZ , S=3300mp
 - Limita drum De280, teren intravilan ce apartine UAT Berceeni S= 613mp
 - Limita drum aferenta str Ghighiului, teren extravilan ce apartine U.AT. Barcanesti :284mp
 - Limita drum aferenta De302/35, teren extravilan ce apartine U.AT. Berceeni :129mp
 - Limita parcele cadastrale
 - Limita parcela PUD Stasie Magdalena Otilia

- REGLEMENTARI URBANISTICE
- Lm- Zona locuinte cu regim mic de inaltime
 - CCr- Zona cai de comunicatie rutiera
 - TA -Terenuri agricole in extravilan
 - Aliniament
 - Regim de aliniere : - 3 m fata de De280
 - Restrictii construire pana la aprobare PUZ/PUD
 - Drumuri propuse conf. Strategiei PUG preliminar

DISFUNCIONALITATI
 Urmare a operatiunilor cadastrale si urbanistice la data avizarii PUD Stasie Magdalena Otilia, a fost lasat un drum privat intratubul cu nr.cad. 21283 cu o latime de 3,50m, constructiile realizate cu acea ocazie avand un aliniament la drum de 1 m si un regim de aliniere la acest drum de 2 m, fapt ce ingreuneaza organizarea si amenajarea drumului cu trotuar.



U.T.R. 13	POT=20%
Lm	CUT=0.5

U.T.R. 13	POT=20%
Lm	CUT=0.5

LEGENDA:

- Statie GPS
- Gard beton
- Gard piasa
- Stalp electric din beton
- Limite de nr. cadastrale
- Pompa apa

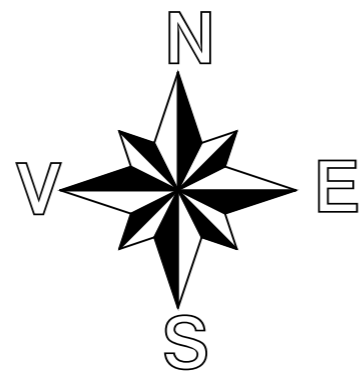
NOTA: Sistem de proiectie " STEREO 1970" cu axa OX pe directia Nord
 Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"
 PROIECTANT AUTORIZAT
 P.F.A. MANEA EUGEN C.I.F. 20073481
 PLOIESTI, str. Natunui nr. 43. Tel. 074777930

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
funtiune	- suprafata studiata :	10451mp	100%
Extravilan: TA-	terenuri agricole aflate in extravilan	6394mp	61,18%
CCr - Cai de comunicatie rutiera	-drum De280 UAT Barcanesti	284mp	2,72%
	drum De302/35 UAT Berceeni	129mp	1,23%
CCrp - Drum privat in incinta		924mp	8,84%
Intravilan Lm - Locuinte individuale		1722mp	16,48%
CCr - cai de comunicatie rutiera	drum De280 UAT Berceeni	613mp	5,87%
CCrp - drum privat in incinta		385mp	3,68%
TOTAL		10451mp	100%

O.A.R. PRAHOVA -BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 9 ARH. SIMONA GABRIELA VALCU Ploiesti, str. Banesti nr. 20 - C.I.F. 20519453		Initiator : PRIMARIA BERCENI Beneficiari: ADRIAN CARSTEA, GABRIELA CARSTEA, VIOREL CARSTEA, CONSTANȚA DRAGA CARSTEA, STOENAC NICOLETA CARMEN, STOENAC CIPRIAN, STOENAC-CARSTEA IOANA		Proiect nr. 150
SEF PROIECT	arh. Simona Gabriela Valcu	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Faza: PUZ
PROIECTAT	arh. Simona Gabriela Valcu		Data: 03-2020	Amplasament: com. Berceeni, sat Corlatesii, T.29, P.A. 302/84, 302/91, De280
DESENAT	arh. Simona Gabriela Valcu		Titlu planşa: 08-2021	Planşa nr. A2, E1

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL INTRAVILAN SCARA 1 : 1000

TERITORIUL LOCALITATEA BERCENI
 PROPRIETARI: ZONA DE STUDIU(N.C. 21282 - Tarla: 29, A-302/34; N.C. 21283 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 22773 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 21496 - Tarla:29,A-302/34,Drum De 302/53, Drum De 280)
 ADRESA IMOBILULUI: Comuna BERCENI sat BERCENI
 SUPRAF. DIN ACTE: 3300 mp
 SUPRAF. DIN MASURATORI: 3300 mp
 Tarla: 29, Parcele: A - 302/84, 302/91
 N.C. 21282, 21496, 22773, 21283,
 Carte funciara Berceeni nr. 21496, 22773, 21283, 21282
 Acte: Extras BCF nr. 44295/01.06.2020, 44293/01.06.2020, 44294/01.06.2020, 44292/01.06.2020
 Certificat de urbanism nr. 64/06.07.2020



ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE 2 ETAPA II

UTR 13, Lm, POT= 20%, CUT=0,5, P+1+M

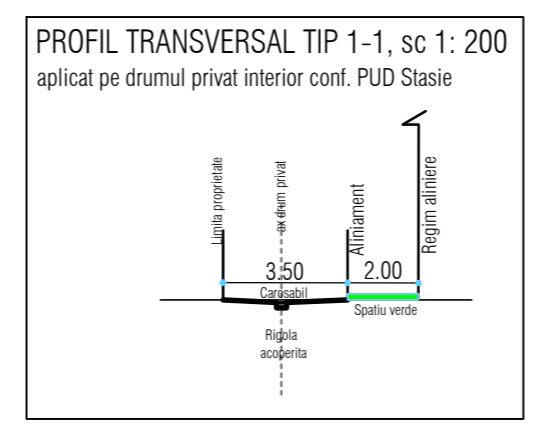
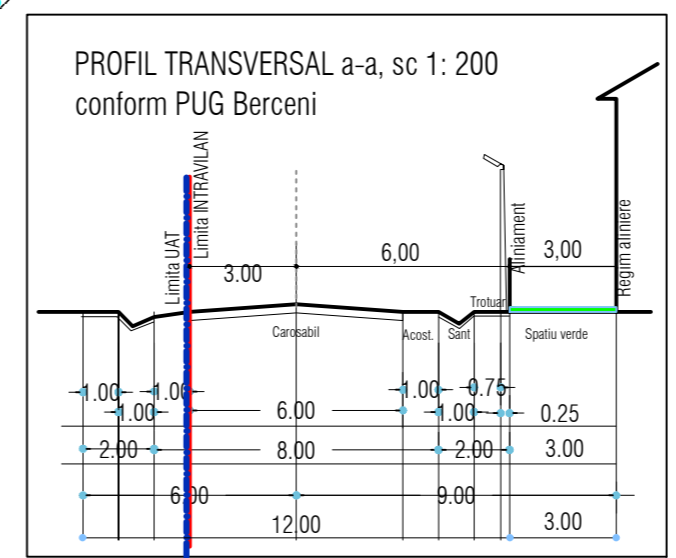
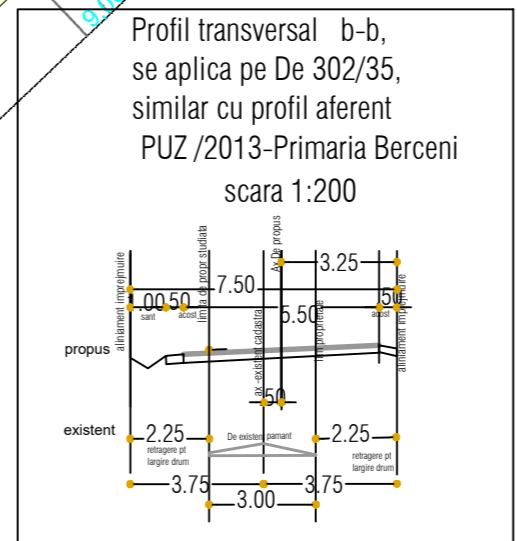
- LIMITA TERENULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI DE STUDIU = 10451mp
- Limita parcela care a generat PUZ , S=3300mp
- Limita drum De280, teren intravilan ce apartine UAT Berceeni S= 613mp
- Limita drum aferenta str Ghighiului, teren extravilan ce apartine U.AT. Barcanesti :284mp
- Limita drum aferenta De302/35, teren extravilan ce apartine U.AT. Berceeni :129mp
- Limita parcele cadastrale
- Limita parcela PUD Stasie Magdalena Otília

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Lm- Zona locuinte cu regim mic de inaltime
- CCr- Zona cai de comunicatie rutiera
- TA -Terenuri agricole in extravilan
- Aliniament
- Regim de aliniere : - 3 m fata de De280
- Restrictii construire pana la aprobare PUZ/PUD
- Drumuri propuse conf. Strategiei PUG preliminar

DISFUNCIONALITATI

Urmare a operatiunilor cadastrale si urbanistice la data avizarii PUD Stasie Magdalena Otília, a fost lasat un drum privat intratubul cu nr.cad. 21283 cu o latime de 3,50m, constructiile realizate cu acea ocazie avand un aliniament la drum de 1 m si un regim de aliniere la acest drum de 2 m, fapt ce ingreuneaza organizarea si amenajarea drumului cu trotuar.



LEGENDA:

- Statie GPS
- Gard beton
- Gard piasa
- Stalp electric din beton
- Limite de nr. cadastrale
- Pompa apa

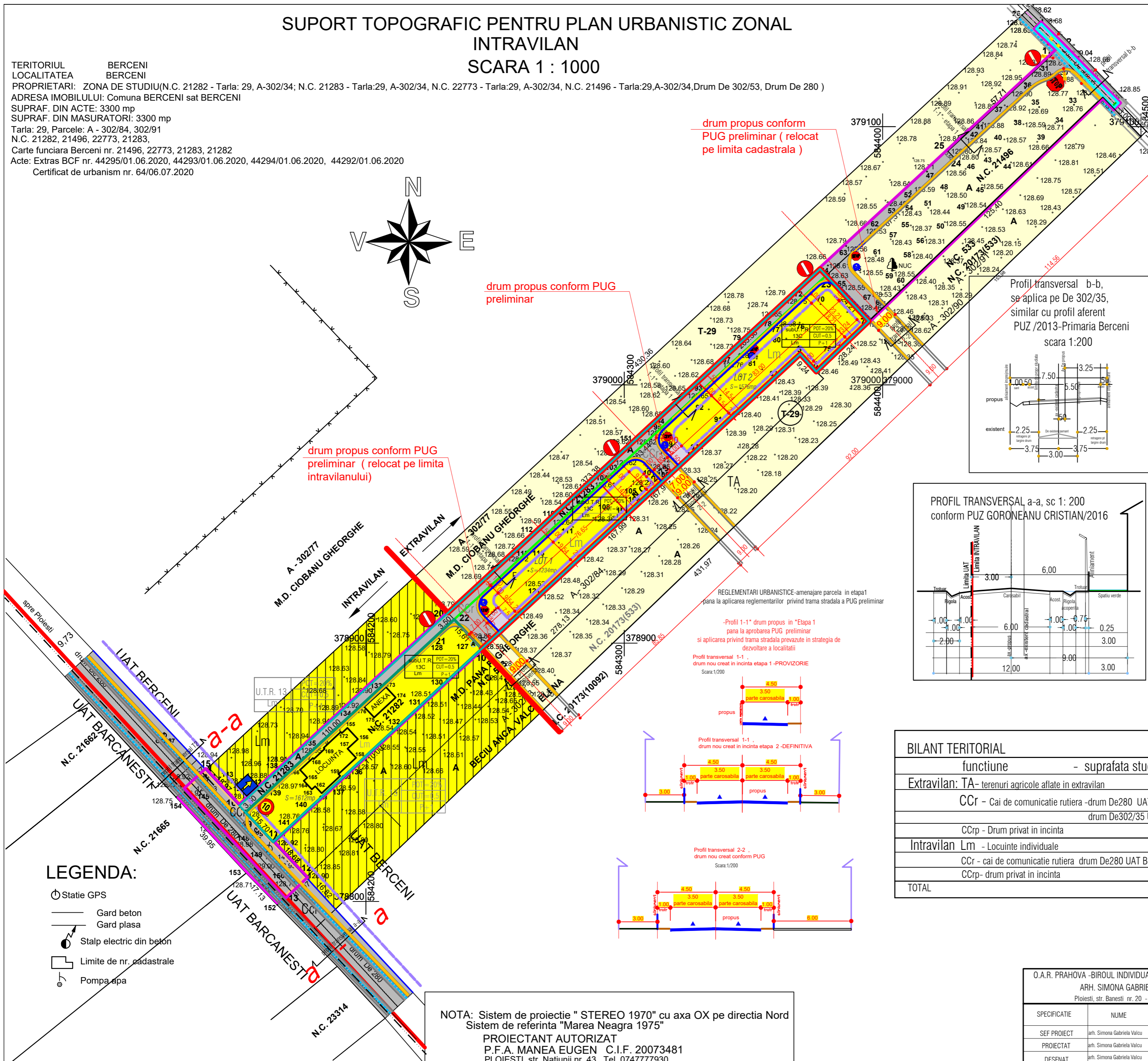
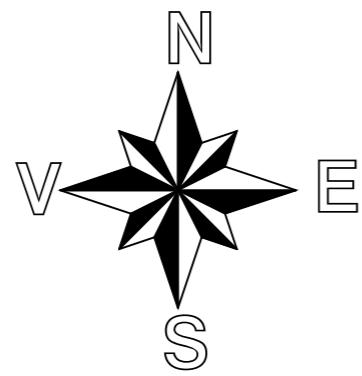
NOTA: Sistem de proiectie " STEREO 1970" cu axa OX pe directia Nord
 Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"
 PROIECTANT AUTORIZAT
 P.F.A. MANEA EUGEN C.I.F. 20073481
 PLOIESTI, str. Natilunii nr. 43. Tel. 074777930

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
funtiune	- suprafata studiata :	10451mp	100%
Extravilan:			
TA- terenuri agricole aflate in extravilan		6394mp	61,18%
CCr - Cai de comunicatie rutiera -drum De280 UAT Barcanesti		284mp	2,72%
drum De302/35 UAT Berceeni		129mp	1,23%
CCrp - Drum privat in incinta		924mp	8,84%
Intravilan Lm - Locuinte individuale			
CCr - cai de comunicatie rutiera drum De280 UAT Berceeni		613mp	5,87%
CCrp- drum privat in incinta		385mp	3,68%
TOTAL		10451mp	100%

O.A.R. PRAHOVA -BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 9 ARH. SIMONA GABRIELA VALCU Ploiesti, str. Banesti nr. 20 - C.I.F. 20519453		Initiator : PRIMARIA BERCENI Beneficiari: ADRIAN CÂRSTEA, GABRIELA CÂRSTEA, VIOLETA CÂRSTEA, CONSTANȚA DRAGA CÂRSTEA, STOENAC NICOLETA CARMEN, STOENAC CIPRIAN, STOENAC CÂRSTEA IOANA		Proiect nr. 150
SEF PROIECT	arh. Simona Gabriela Valcu	SEMNAȚURA	Scara: 1:1000	Faza: PUZ
PROIECTAT	arh. Simona Gabriela Valcu		Data: 03-2020	Plansa nr. A2, E II
DESENAT	arh. Simona Gabriela Valcu		19.10-2021	

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL INTRAVILAN SCARA 1 : 1000

TERITORIUL LOCALITATEA BERCENI
 PROPRIETARI: ZONA DE STUDIU(N.C. 21282 - Tarla: 29, A-302/34; N.C. 21283 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 22773 - Tarla:29, A-302/34, N.C. 21496 - Tarla:29,A-302/34,Drum De 302/53, Drum De 280)
 ADRESA IMOBILULUI: Comuna BERCENI sat BERCENI
 SUPRAF. DIN ACTE: 3300 mp
 SUPRAF. DIN MASURATORI: 3300 mp
 Tarla: 29, Parcele: A - 302/84, 302/91
 N.C. 21282, 21496, 22773, 21283,
 Carte funciara Berceeni nr. 21496, 22773, 21283, 21282
 Acte: Extras BCF nr. 44295/01.06.2020, 44293/01.06.2020, 44294/01.06.2020, 44292/01.06.2020
 Certificat de urbanism nr. 64/06.07.2020



REGLEMENTARI URBANISTICE-amenajare parcela in etapa1
 -pana la aprobarea PUG preliminar si aplicarea reglementarilor privind
 trama stradala cuprinse in strategia de dezvoltare a localitatii

3*

subUTR 13C, Lm, POT= 20%, CUT=0,5, P+1+M

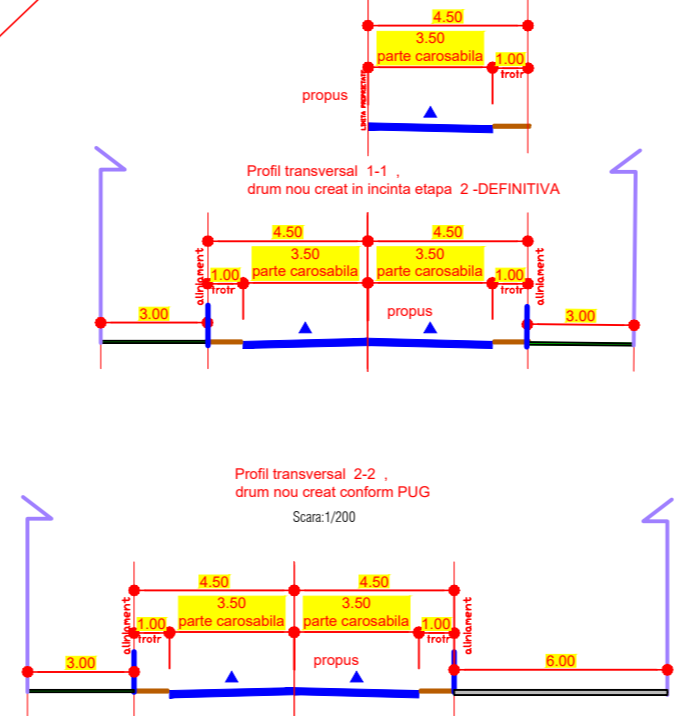
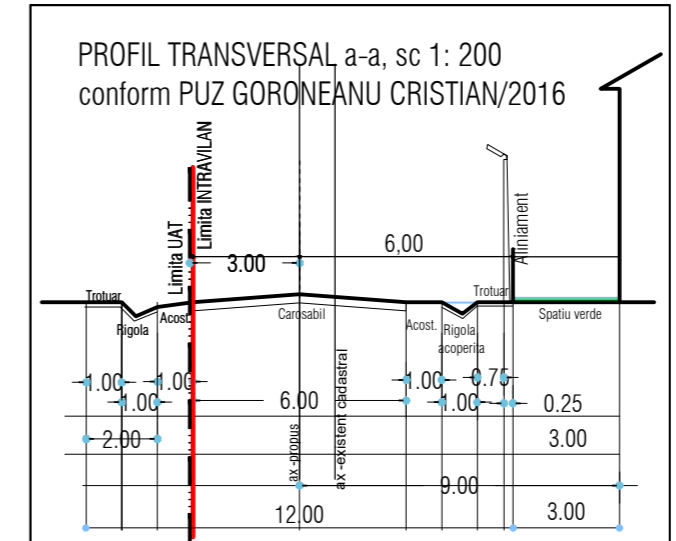
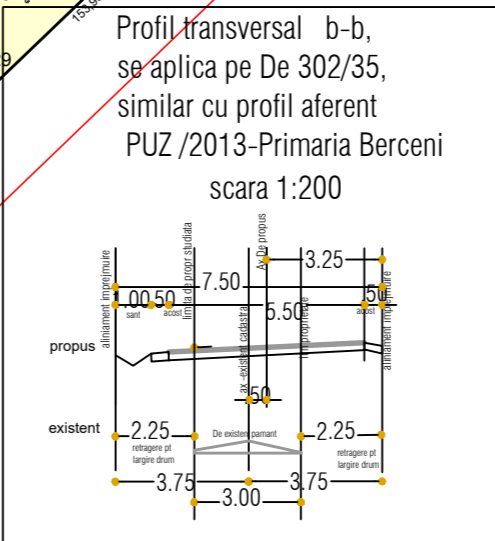
- LIMITA TERENULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI DE STUDIU = 10451mp
- LIMITA subUTR 13C , S=6095mp
- Limita parcela care a generat PUZ , S=3300mp
- Limita drum De280, teren intravilan ce apartine UAT Berceeni S= 613mp
- Limita drum aferenta str Ghighiului, teren extravilan ce apartine U.AT. Barcanesti :284mp
- Limita drum aferenta De302/35, teren extravilan ce apartine U.AT. Berceeni :129mp
- Limita parcele cadastrale
- Limite loturi noi
- Restrictii construire pana la aprobare PUZ/PUD

- Lm- Zona locuinte cu regim mic de inaltime
- CCr- Zona cai de comunicatie rutiera
- TA -Terenuri agricole in extravilan

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

- Limita intravilan propus (suprafata = 3985mp)
- Limita loturi propuse
- Limita edificabil
- Drumuri propuse conf. Strategiei PUG preliminar
- Aliniament
- Regim de aliniere :
 - 3 m fata de De280 si drum profil 1-1
 - 3m-6 m fata de drum privat profil 2-2
 - 2 m fata de limitele laterale si posterioare

Lm, POT= 20%, CUT=0,5, P+1+M, Hmax=12m



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	functiune	- suprafata studiata :		
Extravilan: TA- terenuri agricole aflate in extravilan	6394mp	61%	2795mp	27%
CCR - Cai de comunicatie rutiera -drum De280 UAT Barcanesti	284mp	3%	284mp	3%
drum De302/35 UAT Berceeni	129mp	1%	187mp	2%
CCrp - Drum privat in incinta	924mp	9%	476mp	4%
Intravilan Lm - Locuinte individuale	1722mp	16%	4416mp	42%
CCr - cai de comunicatie rutiera drum De280 UAT Berceeni	613mp	6%	613mp	6%
CCrp- drum privat in incinta	385mp	4%	1680mp	16%
TOTAL	10451mp	100%	10451mp	100%

- LEGENDA:**
- Statie GPS
 - Gard beton
 - Gard piasa
 - Stalp electric din beton
 - Limite de nr. cadastrale
 - Pompa apa

NOTA: Sistem de proiectie " STEREO 1970" cu axa OX pe directia Nord
 Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"
 PROIECTANT AUTORIZAT
 P.F.A. MANEA EUGEN C.I.F. 20073481
 PLOIESTI, str. Natunuii nr. 43. Tel. 074777930

O.A.R. PRAHOVA -BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 9		Initiator : PRIMARIA BERCENI		Proiect nr. 150
ARH. SIMONA GABRIELA VALCU		Beneficiari: ADRIAN CÂRSTEA, GABRIELA CÂRSTEA, VIOLETA CÂRSTEA, CONSTANȚA DRAGA CÂRSTEA, STOENAC NICOLETA CARMEN, STOENAC CIPRIAN, STOENAC-CÂRSTEA IOANA		
Proiect nr. 20 - C.I.F. 20519453		Titlu proiect: P.U.Z.-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, EXTINDERE INTRAVILAN (S=3300mp) SI REPARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE SI AMENAJARE DRUM ACCES(S STUD. 10451mp)		Faza:
SEF PROIECT	arh. Simona Gabriela Valcu	Scara: 1:1000	Amplasament: com. Berceeni, sat Corbalesti, T.29, P.A. 302/84, 302/91, De280	PUZ
PROIECTAT	arh. Simona Gabriela Valcu	Data: 03-2020	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE-amenajare parcela in etapa 1 -pana la aprobarea PUG preliminar si aplicarea reglementarilor privind trama stradala cuprinse in strategia de dezvoltare a localitatii	Plansa nr. A3, E 1
DESENAT	arh. Simona Gabriela Valcu	19.10-2021		