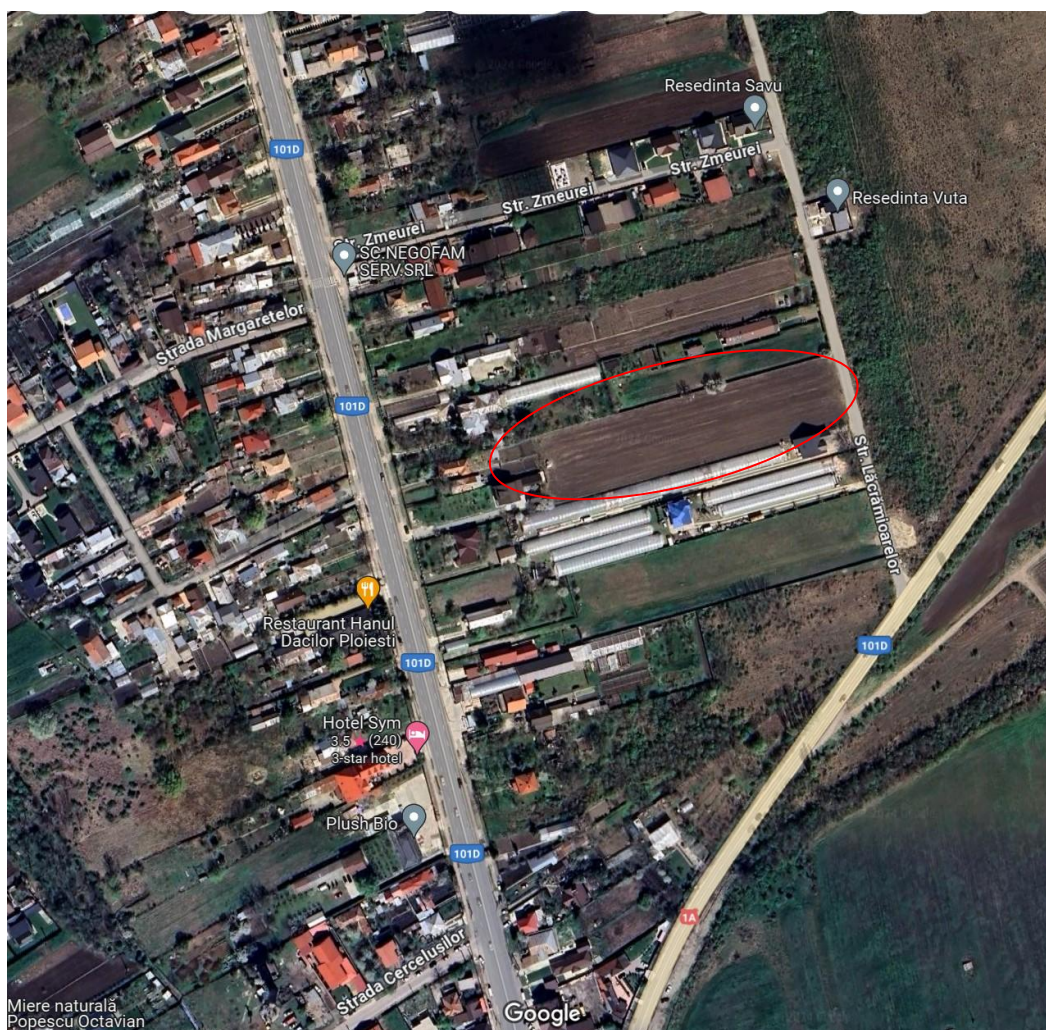


PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ
DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII »



Beneficiar: ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR
Sediul: mun. București, S 4, Calea Șerban Vodă, nr. 31, CIF 4746217

August 2025



BORDEROU

1. MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL
2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
3. PLAN DE ACTIUNI P.U.Z.
4. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COM. BĂRCĂNEȘTI ȘI OROTOFOTOPLAN sc. 1 : 5000/2000 U01
5. SITUAȚIE EXISTENTĂ – DISFUNCTIONALITĂȚI FUNCȚIONALE sc. 1 : 1000 U02
6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ sc. 1 : 1000 U03
7. REGLEMENTĂRI TEHNICO – EDILITARE sc. 1 : 1000 U04
8. PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI – REGIM JURIDIC sc. 1 : 1000 U05
9. MOBILARE URBANISTICĂ - ORIENTATIVĂ sc. 1 : 500 U06

Întocmit
Urb. dipl. Suciuc Ioan - Augustin



FISA RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: **S.C. ATELIER ISCUSIT S.R.L.**

Prin reprezentant: arh. Mihai Ciobanu

Urbansim: **URBAIS & CO S.R.L.**

Șef proiect: urb. dipl. SUCIU IOAN - AUGUSTIN

Intocmit: urb. dipl. SUCIU IOAN - AUGUSTIN

arh. Mihai Ciobanu



Colaboratori rețele: Ing. NICULEA ELENA



Întocmit
Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin



FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII
Localitatea în care se amplaseaza obiectivul:	judetul Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani, Str. Lăcrămioarelor, nr. 53, nr. 747, T14, P719/1, 718, 718/1, A717/1, Nc. 28733, Nc. 28313, Nc. 28551 si DJ 101D
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant general:	ATELIER ISCUSIT S.R.L. Adresa: Str. Cozia, nr. 36, mun. Ploiesti, jud. Prahova Tel. 004 0729 883 246 / E-mail: arhitect.mihai.ciobanu@gmail.com
Proiectant de specialitate:	URBAIS & CO S.R.L. Adresa: Str. Vioarei, nr. 40, mun. Ploiesti, jud. Prahova Tel. 004 0726 382 880 / E-mail: urbaisco@gmail.com
Denumirea beneficiarului:	ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR
Conducerea elaborarii proiectului:	șef proiect: Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ
DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **P.U.Z. - ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE
FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ
PENTRU SERVICII**

Amplasament: **județul Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani, Str.
Lăcrămioarelor, nr. 53, nr. 747, T14, P719/1, 718, 718/1,
A717/1, Nc. 28733, Nc. 28313, Nc. 28551 si DJ 101D**

Proiectant general: **ATELIER ISCUSIT S.R.L.**

Proiectant urbanism: **URBAIS & CO S.R.L.**

Proiectanti specialitati: **Ing. Instalatii: Elena Niculea**

Beneficiar: **ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR**
prin reprezentant Consilier Eparhial Niculae Valentin

Data: **August 2025**

1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea documentației de urbanism pentru zona situată în partea central-estica a satului Tătărani, com. Bărcănești, în scopul realizării unei investiții pentru comercializarea si depozitarea obeicteilor bisericești și de culte, cu un regim de înălțime de Pînalt / P+1, accese auto și pietonale, trotuare, amenajarea spatiilor verzi si racord la utilitati.

Terenul pe care se doreste initiata investitia este proprietate privata a ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR, reprezentata de Consilier Eparhial Niculae Valentin, conform Actului de Alipire autentificat cu nr. 372 din 29.03.2014, la notar public Cosma Aurel si a extrasului de carte funciara nr. 28733.

Pentru realizare documentatiei P.U.Z. s-a luat în considerare suprafață totala de **12225.00 mp** pentru reglementare urbanistica, din care 7320.00 mp reprezentand suprafata pe care se va implementa investitia, iar restul de 4905.00 mp reprezinta suprafete destinate cailor de comunicatie rutiere (carosabile si pietonale).

Documentația are scopul de a oferi administrației locale Regulamentul Urbanistic ca instrument de lucru pentru edificarea zonei respective în strânsă interelaționare cu prevederile de dezvoltare ale localitati și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;



- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;
- organizarea circulației locale în cadrul ansamblului și integrarea în circulația localității;
- includerea elementelor urban-arhitecturale propuse, în ansamblul măsurilor generale prevăzute în Planul Urbanistic General;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, locuirea.

1.3 Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al com. Bărcănești aprobat prin H.C.L. nr. 8/2000 și prelungire valabilitate prin H.C.L. nr. 54/2013 și H.C.L. nr. 58/2018, completare R.L.U. Trup 10 Sere (U.T.R. 1) aprobat prin H.C.L. nr. 55/2013
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 8/2018
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 40/2022
- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 99 din 05.12.2024;
- Aviz de Oportunitate nr. 15117/27.06.2024 eliberat de primăria com. Bărcănești;
- Date de temă.
- Extrase de carte funciara pentru Nc. 28733, Nc. 28313 și Nc. 28551;
- Ridcare topografică vizată O.C.P.I. Prahova.
- Studiu geotehnic;
- Studiu tehnico – edilitar
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Evoluția zonei

În prezent zona studiată prin P.U.Z. este în intravilan și este constituită din teren arabil conform extrasului de carte funciara cu nr. 28733 și teren drum conform extrasului de carte funciara cu nr. 28313 și carte funciara cu nr. 28551, precum și zona neintabulată a drumului județean DJ 101D.

Caracteristica semnificativă a zonei, relaționată cu evoluția comunei, prezintă necesitatea crescută de dezvoltare a funcțiunii de servicii și extinderea acesteia datorită vecinătăților care prezintă același tip de funcțiune precum și proximitatea cu reședința de județ, mun. Ploiești, care constituie un avantaj în creșterea demografică a zonei.

Zona a cunoscut o dezvoltare, atât a fondului construit prin inserarea de noi construcții, cât și prin tendința de extinderea acestuia către limita intravilanului.



Zona studiată are un potențial de dezvoltare major, lucru ce rezulta din creșterea numărului de construcții în com. Bărcănești. Punctul favorabil al investiției, în cauză, îl reprezintă tendința apărută în ultimii ani de implementare a funcțiunii de servicii în zone cu interes și atracție a populației rezidente și nu numai, de tipul polilor centralizatori, care s-au dezvoltat în urma acceselor la drumuri de importanță națională și județeană și intersecțiile dintre acestea.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată se află în partea de nord a comunei Bărcănești și în partea central-estică a satului Tătărani.

Terenurile se regăsesc în județul Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani, Str. Lăcrămioarelor, nr. 53, nr. 747, T14, P719/1, 718, 718/1, A717/1, Nc. 28733, Nc. 28313, Nc. 28551 și DJ 101D. Conform P.U.G. Com. Bărcănești aprobat prin H.C.L. nr. 8/2000 și prelungire valabilitate prin H.C.L. nr. 54/2013 și H.C.L. nr. 58/2018, completare R.L.U. Trup 10 Sere (U.T.R. 1) aprobat prin H.C.L. nr. 55/2013, zona studiată se regăsește în intravilanul satului Tătărani, mai exact în U.T.R. nr. 3, zonă funcțională "L" -Zona pentru locuințe și "CCr" Zona pentru cai de comunicație rutieră.

Terenul se învecinează cu:

- în partea de nord: prop. privată, nr. cad. 20625;
- în partea de est: Drum local de acces, nr. cad. 28313;
- în partea de vest: Drum Jud. DJ 101D și prop. private, Nc. 20625 și Nc. 25147;
- în partea de sud: prop. private, Nc. 21340 și Nc. 20043;

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetată este reprezentată de o unitate de relief cu aspect de câmpie piemontana, cunoscută sub numele de Câmpia piemontana a Ploieștilor, delimitată la vest de râul Prahova și la est de râul Teleajen.

Unitatea geomorfologică prezintă altitudini în general sub 200 m și face trecerea de la zona subcarpatică situată în nord, cu zona Câmpiei Române situată la sud.

2.3.2. Reteaua hidrografică

Rețeaua hidrografică și implicit, depresiunile și culmile principale care converg către valea Prahovei și valea Teleajenului.

2.3.3. Clima

Clima în zona comunei Bărcănești este direct influențată de dispunerea altitudinală a principalelor forme de relief care își pun amprenta asupra maselor de aer în zona.

Astfel, în zona avem o climă temperat continentală cu următoarele caracteristici medii:

- temperatura medie anuală este de cca. +10,6 °C
- temperatura minimă absolută este de cca. -30 °C
- temperatura maximă absolută este de cca. +39,4 °C

Un alt element important al climei îl reprezintă nebulozitatea care constituie indicatorul principal al cantității de precipitații dintr-o anumită zonă.

2.3.4. Condiții geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetată este reprezentată de o unitate de relief cu aspect de câmpie piemontana, cunoscută sub numele de Câmpia piemontana a Ploieștilor, delimitată la vest de râul Prahova și la est de râul Teleajen.



Morfologia actuala a terenului in zona perimetrului studiat este plana, fara pante sau denivelar accentuate.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.4.2. Structura geologica

Din punct de vedere geologic perimetrul propus studiului prezinta conditii bune de stabilitate, fiind recomandabil amplasarii de noi constructii..

Din punct de vedere litostratigrafic au fost executate doua foraje geotehnice, care au investigat terenul pana la adancimea de 6.00 m

2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

Suprafata de teren studiată, pe care se va realiza constructia respectivă este în general plană, iar succesiunea stratigrafica a terenului consta in:

- între 0,00 – 0,50 m = sol vegetal
- între 0,50 – 1,60 m = argila nisipoasa galben cafenie, vârtoasă;
- între 1,60 – 6,00 m = pietris cu nisip si bolovanis in masa nisipoasa argiloasa;

2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat pana la adancimea investigata, insa apa poate aparea sub forma de infiltratie in periadele bogate de precipitatii.

Apele de suprafata provenite din precipitatii pot stagna in perioadele cu precipitatii atmosferice abundente.

2.3.4.5. Condiții de fundare

Conform STAS 6054/1977 adancimea maxima de inghet in zona com Bărcănești este de -0.80 m si -0.90 m de la cota naturala a terenului.

Conform normativului NP/2010 adancimea minima de fundare va fi de -1.20 m de la cota terenului actual sau decapat.

Conform **Normativului P100-1/2013** privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul cercetat se află în zona D, corespunzându-i acceleratia la seism $a_g = 0,35g$ și perioada de colț $T = 1.60$ sec.

2.3.5. Riscuri naturale.

Nu este cazul.

2.4. Căile de comunicație

Suprafata reglementata prin P.U.Z. are acces din drumul local de acces, Nc. 28313 aflat în partea de est a terenului și care face legătura cu drumul național DN 1A (București – Brașov), iar din partea de vest, se face accesul din drumul judetean DJ 101D.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul cu Nc. 28733 este liber de constructii si este proprietate privata a beneficiarului ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTIILOR prin reprezentant Consilier Eparhial Niculae Valentin Conform Actului de Alipire autentificat cu nr. 372 din 29.03.2014, la notar public Cosma Aurel si a extrasului de carte funciara nr. 28733.

Parte din terenul cu Nc. 28313 (Str. Lacrimoarelor) este in proprietatea domeniului public al comunei Bărcănești, conform extrasului cartii funciare 28313.

Parte din terenul cu Nc. 28551 (DN1A) este in proprietatea Ministerului Transportului si Infrastructurii, dat in concesiune catre C.N.A.I.R. S.A., conform extrasului cartii funciare 28313.



Parte din suprafata DJ 101D, neintabulat, este in proprietatea domeniului public al Judtului Prahova.

Toate terenurile mentionate anterior sunt amplasate in intravilanul com. Bărcănești, avand categoria de folosinta arabil.

2.6. Echipare edilitară

In zona terenului studiat se regasesc urmatoarele retele de echipare edilitară: apa, gaze naturale, telefonie, iluminat public si retea alimentare cu energie electrica de joasa tensiune, LEA 0,4 KV.

Conform P.U.G. com Bărcănești, amplasamentul studiat nu este afectat de nici o retea, conducta distribuite / transport.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosinta arabila si drum. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:** În zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri de teren) care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

Terenul nu prezinta surse de poluare a mediului înconjurator, terenul avand în trecut folosinta de teren arabil.

Terenul este situat in zonele de risc conf. reglementarilor SEVESO (Legea 59/2016 si Ordinul M.D.R.A.P.F.E. nr. 3710/2017, Ministerul Mediului nr. 1212/2017, M.A.I. nr. 99/2017) aferente obiectivului S.C. OMV PETROM S.A. – Rafinaria Petrobrazi si S.C. PETROTEL LUKOIL S.A. Ploiesti.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Amplasamentul nu este afectat de retele tehnico - edilitare si retele de circulatie proiectate/propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** Nu sunt elemente de patrimoniu in zona.

- **Evidentierea potențialului balnear și turistic, după caz:** Nu este cazul

- **Obiective ale echiparii edilitare si circulatiei rutiere ce reprezinta riscuri pentru zona:** Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Referitor la utilizarea zonei studiate in scopurile mentionate in prezentu studiu, trebuie mentionat ca atat punctul de vedere al administratie locale (prin avizul de oportunitate exprimat) cat si ale populatiei sunt favorabile. Acestea creaza premize favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Totodata si opinia noastra este favorabila in legatura cu problemele tratate si modul de rezolvare a lor.

Terenul studiat este proprietate privata, iar în zona s-au facut solicitari pentru zonele de servicii si a functiunilor complementare acesteia.

Cerințele autorităților locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea sa se poata corela cu strazile majore prevazute prin planul de urbanism general al comunei Bărcănești;



- dezvoltarea unui sistem de circulatie privat-propriu in corelare cu sistemul general de strazi si drumuri al comunei Bărcănești;
- asigurarea necesarului de spaii verzi;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor existente in zona.

Realizarea constructiei ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un prim pas în folosirea optima a spatiului ce astazi este ocupat de teren arabil, în viitor putandu-se dezvolta întreaga zona.

RIDICAREA TOPOGRAFICA: În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri, intravilanul com. Bărcănești. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate retele de utilitati. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului P.U.Z. are la baza ridicarea topografica realizata.

Proiectarea imobilului va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea masurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc.

STUDIU GEOTEHNIC

În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cat si a altor factori ce ajuta la realizarea investitiei: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adancimea de fundare si nivelul hidrostatic.

Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda ca adancimea de fundare sa fie stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de - 1,00 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de -0,80 m si -0,90 m.

STUDIU TEHNICO – EDILITAR

În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizat studiul tehnico-edilitar. Acesta analizeaza infrastructura existentă (apă, canalizare, energie, gaze etc.) și estimeaza volume, debite, directii de scurgere, modalitati de filtrare etc de care are nevoie viitoarea investitie

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIILOR

In scopul realizarii investitiei, studiul de fundamentare al circulatiilor este un document tehnic ce analizează și propune soluții pentru managementul traficului dintr-o anumită zonă si accese pentru terenul in cauza, în contextul dezvoltării urbane.

Avand in vedere caracteristicile acestuia, prin el se asigura că dezvoltarea unei zone se face într-un mod sustenabil, fără a congestiona rețeaua de drumuri existentă și fără a afecta negativ calitatea vieții locuitorilor.

AVIZE

Documentatia P.U.Z. a corelat, atat partile scrise, cat si cele desenate cu avizele / acordurile eliberate de institutii sau autoritati in conformitate cu solcitarile de avizare cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 99 / 05.12.2024.



3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Com. Bărcănești aprobat prin H.C.L. nr. 8/2000 și prelungire valabilitate prin H.C.L. nr. 54/2013 și H.C.L. nr. 58/2018, completare R.L.U. Trup 10 Sere (U.T.R. 1) aprobat prin H.C.L. nr. 55/2013, terenul ce a generat P.U.Z. este în intravilanul satului Tătărani.

Dat fiind profilul zonei, funcțiunea dominantă în zonă, conform documentațiilor de urbanism P.U.G. aprobat și a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 8/2018 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 40/2022- zonele funcționale sunt **L - Zona pentru locuințe** și **CCR - zona căi de comunicație rutiera**.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se prevad spații verzi și se urmărește integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

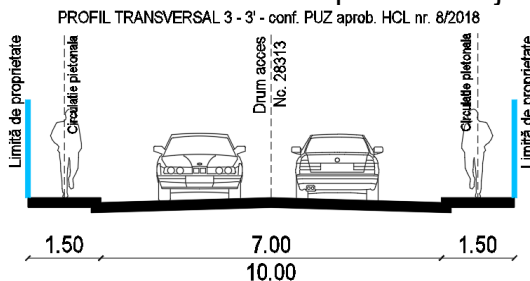
Pentru pastrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, plantând vegetație de protecție și păstrând caracterul zonei.

Datorită poziției geografice zona este vizibilă de la distanță, din această cauză se interzice folosirea unor materiale de culoare stridentă sau strălucitoare care să perturbe silueta așezării.

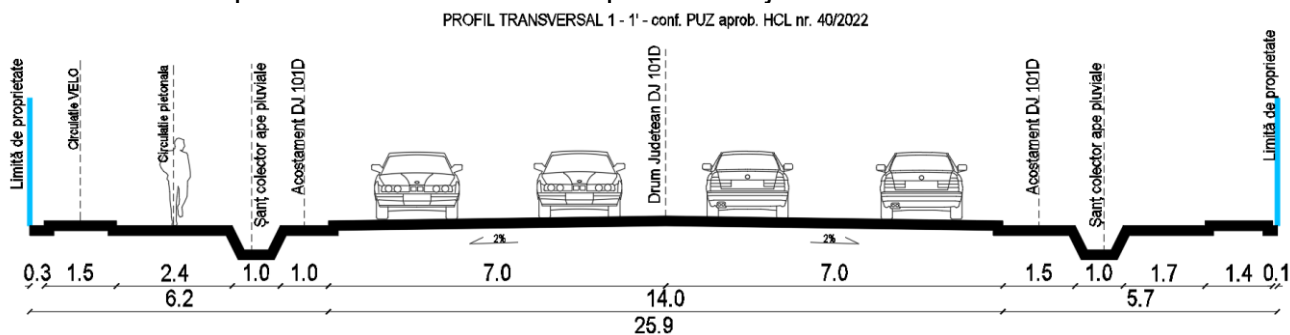
3.4. Modernizarea circulației

Accesul principal se va realiza din drum de acces, Nc. 28313 (Str. Lacrimioarelor), aflat în partea de est a terenului, iar cel secundar se va face din drumul județean DJ 101D aflat în partea de vest a terenului.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 8/2018, profilul drumului local de acces Nc. 28313 (Str. Lacrimioarelor) este propus pentru modernizare și largire la un profil de 9.00 m conform profilului transversal exemplificat mai jos:



Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 40/2022, profilul existent al drumului județean DJ 101D, este propus pentru modernizare în ampatamentul existent de 25.90 m conform profilului transversal exemplificat mai jos:



Racordul dintre stradă și accesele lotului se vor realiza direct cu raze de racord și lățime a drumului conform planșa anexată: U06 Mobilare urbanistică - orientativă.



Accesele carosabile din strada în incinta lotului se vor realiza cu borduri coborâte, care să respecte linia de curge a apelor meteorice, astfel acestea să nu se scurga în incintă loturilor.

Parcajele auto se vor realiza în incinta lotului si se vor configura in raport cu zona de servicii propusa precum si cu activitatea acestei.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanisitici

Se dorește schimbarea funcțiunii și reglementarea terenurilor în zonă funcțională **IS – Zona instituții și servicii cu regim mic de înălțime** si **CCr - zona căi de comunicație rutiera**.

Principala funcțiune propusa pentru zona studiata este **IS – Zona instituții și servicii cu regim mic de înălțime**.

a) Funcțiuni admise;

- Servicii si depozitare.
- Cai de comunicatie rutiera (carosabile/pietonale) si amenajari aferente;
- Circulații carosabile de incinta si platforme betonate (parcaje, locuri de intoarcere / stationare, incarcare / descarcare);
- Retele tehnico-edilitare, se permit amplasarea si utilizarea de panourilor fotovoltaice pentru inmagazinare si consum propriu.
- Spatii verzi de incinta amenajate;

Este interzisa activitatea generatoare de poluare, industrie poluanta sau cu risc de poluare.

Este interzisa amplasarea constructiilor provizorii, in afara celor de organizare de santier, care se vor desfiinta dupa terminarea lucrarilor.

Accesul carosabil va fi cel descris la cap. 3.4. Parcarile vor fi amenajate in incinta.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal si al R.L.U.-lui P.U.G. com. Bărcănești aprobat.

b) Sistem constructiv;

- Structură din beton / metal, zidarie si lemn;
- In functie de viitori beneficiari sau de solutia propusa de investitor;

c) Elemente finisaj exterior;

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizeaza in cadrul situatiei existente.
- Se stabilesc in urma indicatiilor mentionate de proiectant in faza ulterioara aprobarii P.U.Z., cea de DTAC si se va relationa cu aspectul existent al zonei.

d) Asigurarea calității construcției;

În conformitate cu prevederile Legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții sunt obligatorii realizarea și menținerea pe întreaga durată de existență a acesteia.

Construcțiile propuse se încadrează în categoria de importanță D – construcții de importanță redusă .

Verificarea proiectelor elaborate urmează a se face de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, agreeți de către beneficiar, la toate exigențele de performanță esențială enunțate mai sus.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuție la nivelul de calitate corespunzător exigențelor de performanță esențiale urmează a se face prin respectarea Normativelor și Instrucțiunilor tehnice în vigoare.



f) Bilant teritorial

NR. CRT	DENUMIRE	BILANT TERITORIAL EXISTENT - PROPUȘ							
		conf. PUG Com. Bărcănești aprobat prin H.C.L. nr. 8/2000 și prelungit prin H.C.L. nr. 58/2008				PROPUȘ			
		ZONĂ FUNCȚIONALĂ L - Zonă pentru locuințe		ZONĂ FUNCȚIONALĂ - CCR - Subzonă căi de comunicație rutiere		ZONĂ FUNCȚIONALĂ - IS - Zonă instituții și servicii		ZONĂ FUNCȚIONALĂ - CCR - Subzonă căi de comunicație rutiere	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN	7320	100	4905	100	7320		4905	100
2	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	-	-	-	-	3294	45	-	-
3	SUPRAFAȚĂ DESFAȘURATĂ	-	-	-	-	6588	-	-	-
4	POTmax.	30%		-		45%		-	
5	CUTmax.	0.3 - 0.9		-		0.9		-	
6	SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI / ARABIL	7320	100.00	-	-	1464	20	-	-
7	SUPRAFAȚĂ PLATFORME BETONATE - CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	-	-	4905	100	2482	34	4905	100
		-	-	-	-	80	1	-	-
9	Rhmax. / Hmax.	P, P+1E, P+2E		-		P+1E / 8.00 m (atic)		-	

g) Descrierea soluției propuse

- Se propune schimbarea funcțională și reglementarea terenului studiat, cu suprafața de 7320.00 mp, în **IS - zonă pentru instituții și servicii cu regim mic de înălțime**, Pînalt / P+1 (8.00 m la streășină/atic) și pastrarea suprafeței de 4905.00 mp în **CCr - Zona căi de comunicație rutieră în intravilan**.

- Se dorește realizarea unei investiții pentru comercializarea și depozitarea obiectelor bisericesti și de culte, cu un regim de înălțime de Pînalt / P+1, accese auto și pietonale, trotuare, amenajarea spațiilor verzi și racord la utilități.

Cladirile ce se vor amplasa în interiorul edificabilului propus și vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de aliniamentul drum local cu Nc. 28313: retragere va fi de **min. 6.90 m**, față de limita de proprietate la drum, respectiv **5.00 m** de la noua împrejmuire;
- Față de aliniamentul drumului județean DJ 101D: retragere este redată de lungimea căii de acces și va fi la **min. 80,75 m**;
- Față de limitele laterale: retragerea va fi de **min. 1/2 din înălțimea cladirilor**, dar nu mai puțin de **4.00 m**;
- Față de limita posterioară: nu este cazul, terenul având ieșire la 2 străzi;
- Distanța cladirilor în interiorul parcelei va fi de **min. 1/2 din înălțimea** celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de **6.00 m**.

Se va evita generarea de fațade fără ferestre, de asemenea se va evita aceeași generare de fațade tip calcan / plin.

h) Înălțimea cladirilor

Înălțimea maximă și regimul de înălțime al cladirilor va fi:

RHmax/Hmax = Pînalt - P+1 / 8.00 m la streășină/atic.

i) Coeficienți urbanistici

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentație de urbanism, pe fiecare lot în parte sunt:

POT maxim = 45.00%;

CUT maxim = 0.9;



3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare prevăzute în clădire se va face prin racord la rețeaua publică din zona.

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare ale clădirilor se va direcționa către un bazin vidanjabil impermeabil.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate prin intermediul jgheaburilor și a burlanelor și evacuate către zonele verzi ale incintei.

Apele pluviale cu hidrocarburi de pe alei, platformele parcarilor și a circulațiilor vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și direcționate către bazinul rezervă intangibilă de stingere incendiu, amplasat în cadrul terenului și către rețeaua de canalizare centralizată a comunei în momentul implementării acesteia în zona studiată.

3.6.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Pentru alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se vor efectua racorduri la rețeaua existentă în zona.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face de la furnizorul de energie electrică, prin intermediul unui racord subteran de la rețeaua din zona.

Blocul de măsură și protecție (BMT) va fi amplasat la limita proprietății.

3.6.4. Racord telefonic

Se va realiza la cerința beneficiarului prin racord la rețeaua existentă în zona, dacă este cazul.

3.6.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Alimentarea cu apă caldă și căldura se va face individual pentru fiecare clădire propusă prin centrale termice cu combustibili gazoși / energie electrică, în funcție de cerințele beneficiarului.

3.6.6. Gospodărire comună

Deseurile rezultate vor fi depuse în europubele în cadrul zonei de colectare propuse a se amplasa în incinta fiecărui lot.

Sortare, evacuare, depozitare și tratarea deșeurilor se va face cu firma specializată.

Costurile extinderilor și racordările la rețelele tehnico-edilitare vor fi suportate de către viitorii proprietari ai loturilor.

3.7. Protecția mediului

Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va ține cont de prevederile măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo și geo care vor detalia natura terenului și vor evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru fiecare construcție propusă. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiune convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construcției. Distanțele terenului față de construcțiile învecinate fiind suficiente, permitând realizarea temei propuse și care nu va afecta prin prezența lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilație, spații verzi etc.).



Terenul este situat in zonele de risc conf. reglementarilor SEVESO (Legea 59/2016 si Ordinul M.D.R.A.P.F.E. nr. 3710/2017, Ministerul Mediului nr. 1212/2017, M.A.I. nr. 99/2017) aferente obiectivului S.C. OMV PETROM S.A. – Rafinaria Petrobrazi si S.C. PETROTEL LUKOIL S.A. Ploiesti.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.):

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale:

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate:

- se va face de catre firma ce va detine intreaga retea de canalizare a com. Bărcănești.

Depozitarea controlata a deseurilor:

- igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;
- colectarea deseurile menajere se face in europubele. Proprietarul fiind nevoit sa incheie un contract de ridicare a deseurilor menajere cu o firma specializata in acest domeniu.

- gunoiul se colectează la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializate (prin contract);

- se recomanda o colectare selectiva in pubele ecologice omologate de catre firma colectoare specializata pe acest tip de colectare selectiva;

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi:

- se are in vedere plantarea cu vegetatie de tip mica, medie sau inalta.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă.

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

- prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei. Distanțele terenului fata de constructiile învecinate fiind suficiente, permitind realizarea temei propuse si care nu va afecta prin prezenta lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spatii verzi etc.).

- proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând scoaterea din circuitul agricol a unor terenuri cu productivitate medie sau mica și nici utilizarea unor cantități ridicate de resurse naturale, atât în timpul construcției cat și a funcționării.

- principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de decopertarea solului, generarea de ape uzate și deșeuri menajere, poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier). Nu există risc de degradare a elementelor mediului datorită funcționării zonelor asemanatoare – locuire si servicii - din proximitate.

- pentru evitarea pierderii solului, pe suprafața destinată realizării construcțiilor și a altor spații betonate se are în vedere decopertarea și transferul stratului de sol.



Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore;

- se vor respecta limitele de retragere, protecție, interdicție definitivă de construire prezentate în plansa U03 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată = 7320.00 mp (Nc. 28733);
- Teren domeniu public = 4905.00 mp (Nc. 28313, Nc. 28551 și teren neintabulat DJ 101D);
- Total teritoriu reglementat = 12225.00 mp;

b) Circulația terenurilor

Prin propunerea din prezenta documentație se are în vedere trecerea unei suprafețe de 80.00 mp în domeniul public, astfel:

- Teren ce se cedează domeniului public în zona funcțională Ccr (cai de comunicație rutieră / pietonale și amenajări aferente) va fi de 80.00 mp din Nc. 28733;

4. CONCLUZII

Conform celor expuse anterior, investiția propusă prin prezenta documentație, pe terenul din jud. Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani, Str. Lăcrămioarelor, nr. 53, T52, P718, 718/1, 717,1, Nc. 28733 se va integra în zonă prin faptul că tendința de dezvoltare a zonei va fi întocmai ca cea precizată prin prezentul P.U.Z., iar noua configurație a strazilor va permite un acces facil către investiție cât și către vecinătăți, precum și o legătură bună la nivelul tramei stradale generale ale comunei și ale localității Tătărani.

Propunerea acestui tip de investiție – servicii comerciale și depozitare a obiectelor bisericesti și de culte, va impulsiona zona spre dezvoltare, formând împreună cu propunerea, o zonă de dezvoltare demografică, economică și socială. Prin configurarea și reglementările propuse, proiectul conține o rezolvare ce permite, sub formă privată, dezvoltarea unei zone de servicii, ce propune o investiție ce va cuprinde birouri, showroom-uri cu desfacere (vanzare), magazin și depozitare.

Prin rezolvarea urbanistică a acceselor, strazilor, profilelor stradale și legăturile dintre acestea la nivelul terenului studiat, precum și rezolvarea juridică a terenurilor în scopul realizării acestor intervenții la nivel de circulații carosabile și pietonale, rezultă posibilitatea realizării investiției ce a generat prezentul P.U.Z.

Toate costurile generate de investiția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică se vor realiza de către investitori / beneficiari.

Proгноza noastră este că acest proiect va deveni parte integrantă a noului țesut urban al zonei în următorii 2 - 3 ani.

Intocmit,
Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin





PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ
DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

2. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism.

Baza legală a elaborării.

Domeniu de aplicare.

Observatii

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

6. UNITAI TERITORIALE DE REFERINTA

August 2025



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ
DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **P.U.Z. - ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE
FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ
PENTRU SERVICII**

Amplasament: **județul Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani, Str.
Lăcrămioarelor, nr. 53, nr. 747, T14, P719/1, 718, 718/1,
A717/1, Nc. 28733, Nc. 28313, Nc. 28551 si DJ 101D**

Proiectant general: **ATELIER ISCUSIT S.R.L.**

Proiectant urbanism: **URBAIS & CO S.R.L.**

Proiectanti specialitati: **Ing. Instalatii: Elena Niculea**

Beneficiar: **ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR**
prin reprezentant Consilier Eparhial Niculae Valentin

Data: **August 2025**

2. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.



Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonatele sistemului național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

- Planul Urbanistic General al com. Bărcănești aprobat prin H.C.L. nr. 8/2000 și prelungire valabilitate prin H.C.L. nr. 54/2013 și H.C.L. nr. 58/2018, completare R.L.U. Trup 10 Sere (U.T.R. 1) aprobat prin H.C.L. nr. 55/2013
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 8/2018
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 40/2022
- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 99 din 05.12.2024;
- Aviz de Oportunitate eliberat de primăria com. Bărcănești;
- Date de temă.
- Extrase de carte funciara pentru Nc. 28733, Nc. 28313 și Nc. 28551;
- Ridcare topografică vizată O.C.P.I. Prahova.
- Studiu geotehnic;
- Studiu tehnic – edilitar
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc.

3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat în partea de nord a comunei Bărcănești și în partea de est a satului Tătărani.

Suprafața de **12225.00 mp** ce este supusă procedurii de avizare a PUZ este situată în intravilanul comunei Bărcănești și este constituită din 7320.00 mp suprafața pe care se va implementa investiția și 4905.00 mp reprezintă suprafețele destinate căilor de comunicație rutieră (carosabile și pietonale).

Terenul se învecinează cu:

- în partea de nord: prop. privată, nr. cad. 20625;
- în partea de est: Drum local de acces, nr. cad. 28313;
- în partea de vest: Drum Jud. DJ 101D și prop. private, Nc. 20625 și Nc. 25147;
- în partea de sud: prop. private, Nc. 21340 și Nc. 20043;



4. Observatii

Prezentul Regulament Local de Urbanism este valabil împreună cu planșa U03. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație, precum și de restricțiile impuse de instituțiile avizatoare.

Corelari cu alte documentatii de urbanism

Prezentul Regulament de Urbanism este întocmit în corelare cu prevederile următoarelor documentații:

- **Planul Urbanistic General al com. Bărcănești** aprobat prin H.C.L. nr. 8/2000 și prelungire valabilitate prin H.C.L. nr. 54/2013 și H.C.L. nr. 58/2018, completare R.L.U. Trup 10 Sere (U.T.R. 1) aprobat prin H.C.L. nr. 55/2013
- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 8/2018
- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 40/2022

În proximitatea prezentului P.U.Z. nu se află zone construite/naturale protejate și/sau monumente istorice

Zona în care se afla terenul ce a generat P.U.Z. se afla în zonele cu risc tehnologic de tip SEVESO, mai exact razele de impact ale rafinăriilor periferice mun. Ploiesti, adică Rafinaria Petrobrazi și S.C. PETROTEL LUKOIL S.A. Ploiesti..

Accesul se va face din drumul local de acces, Nc. 28313 aflat în partea de est a terenului și care face legătura cu drumul național DN 1A (București – Brașov), iar din partea de vest, se face accesul din drumul județean DJ 101D.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri arabile din intravilan.

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Resurse de apă și platforme meteorologice

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute anterior este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale:

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă,



dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice

- Terenul este situat în zonele de risc conf. reglementarilor SEVESO (Legea 59/2016 și Ordinul M.D.R.A.P.F.E. nr. 3710/2017, Ministerul Mediului nr. 1212/2017, M.A.I. nr. 99/2017) aferente obiectivului S.C. OMV PETROM S.A. – Rafinaria Petrobrazi și S.C. PETROTEL LUKOIL S.A. Ploiesti.

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

- În cazul investiției propuse prin prezentul R.L.U., nu este cazul, beneficiarul realizând echiparea edilitară în regim propriu și prin racord la rețelele existente în zona.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute la "Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii" ale prezentului regulament.

Procentul de ocupare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Prezentul Regulament Local de Urbanism reglementează o zonă de servicii, în scopul comercializării și depozitării obiectelor bisericesti și de culte, precum și o zonă de căi comunicații rutiere, iar orientarea față de punctele cardinale se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.



3.2. Amplasarea față de drumurile publice.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- în sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- în sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe,

3.3. Amplasarea față de aliniament

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului privat în folosința comuna sau domeniului public și cele aparținând domeniului privat exclusiv), construcțiile vor fi amplasate, în mod obligatoriu retrase de la aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Retragerea fata de limitele laterale si posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decât aliniamentul.

3.5. Amplasarea fata de rețelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de rețelele existente pe amplasament;
- condițiile prevăzute de avizele obținute atât în faza P.U.Z. cât și în faza D.T.A.C.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.



- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

4.2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. Reguli cu privire la echipare edilitara.

5.1. Racordarea la rețelele publice/private de echipare edilitara existente.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.
- Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

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

6.1. Parcelare

- Parcelarea este configurată în zona, vecinătățile amplasamentului prezentând parcele cu forme diferite rectangulare și neregulate, toate fiind intabulate în sistemul A.N.C.P.I. cu atribuire de nr. cadastrale.
- Parcela ce a generat P.U.Z. este rectangulară cu o fasie lungă de acces spre drumul județean DJ 101D.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Fac excepție de la prevederile alin. anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.



7.2. Spații verzi și plante

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Toate spațiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spații verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbuști, etc. Procentul minim obligatoriu pentru acest tip de spații este de 20.00 %.

7.3. Imprejmuiri

Împrejmuirile de teren sunt amplasate la limita proprietății private/publice în folosința exclusivă.

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională reprezintă acțiunea împărțirii teritoriului în una sau mai multe zone funcționale.

Zona funcțională face parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona pentru instituții și servicii, zona activităților / unităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

Prezentul Reguament Local de urbanism propune o zonă funcțională destinată activităților / unităților industriale și depozitare.

Zonele funcționale propuse prin prezentul R.L.U. și P.U.Z. pentru zona studiată are caracter director și sunt denumite astfel:

- **IS - zonă pentru instituții și servicii cu regim mic de înălțime**, Pîlnalt / P+1 (8.00 m la streșină/atic);
- **CCr – Zonă căi de comunicație rutieră în intravilan;**

5. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

IS - zonă pentru instituții și servicii cu regim mic de înălțime

1. GENERALITĂȚI;

Se reglementează conform prezentei documentații R.L.U. a documentației de urbanism "ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII" în zona **IS - zonă pentru instituții și servicii cu regim mic de înălțime**, în scopul realizării unei investiții ce dorește comercializarea și depozitarea obiectelor bisericesti și de culte

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Servicii și depozitare.
- Circulații carosabile de incintă și platforme betonate (parcage, locuri de întoarcere / staționare, încărcare / descărcare);
- Rețele tehnico-edilitare, se permit amplasarea și utilizarea de panourilor fotovoltaice pentru înmagazinare și consum propriu.
- Spații verzi de incintă amenajate.



2.2. Utilizări interzise

- activitati productive poluante, generatoare de riscuri tehnologice, ce produc zgomote, vibratii, impurifica apa, aerul, solul, sau incomode prin traficul generat;
- unitati zootehnice;
- statii de epurare a apelor uzate si a depozitelor controlate de deseuri solide;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor;
- platforme de precolectare a deseurilor menajere;
- unitati de transporturi, autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

2.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Retragera față de aliniamentul drumului de acces cu Nc. 28313: retragere va fi de **min. 6.90 m**, față de limita de proprietate la drum, respectiv **5.00 m** de la noua împrejmuire;
- Retragera față de aliniamentul drumului judetean DJ 101D: retragere este redată de lungimea căii de acces și va fi la **min. 80,75 m**;

2.4. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Față de limitele laterale: retragera va fi de **min. ½ din înălțimea clădirilor**, dar nu mai puțin de **4.00 m**;
- Față de limita posterioară: nu este cazul, terenul având iesire la 2 străzi;

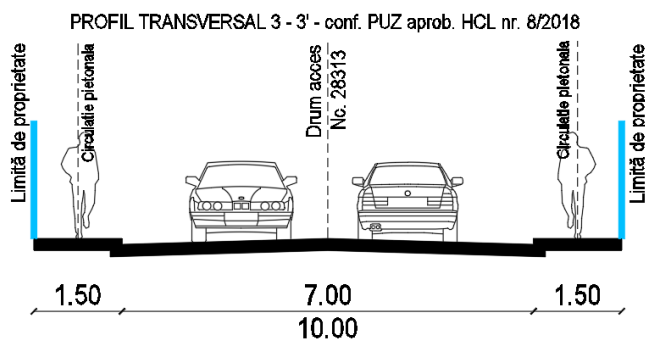
2.5. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

- Distanța clădirilor în interiorul parcelei va fi de **min. ½ din înălțimea celei mai înalte clădiri**, dar nu mai puțin de **6.00 m**.

2.6. Circulații și accese:

Accesul principal se va realiza din drum de acces, Nc. 28313 (Str. Lacrimioarelor), aflat în partea de est a terenului, iar cel secundar se va face din drumul judetean DJ 101D aflat în partea de vest a terenului

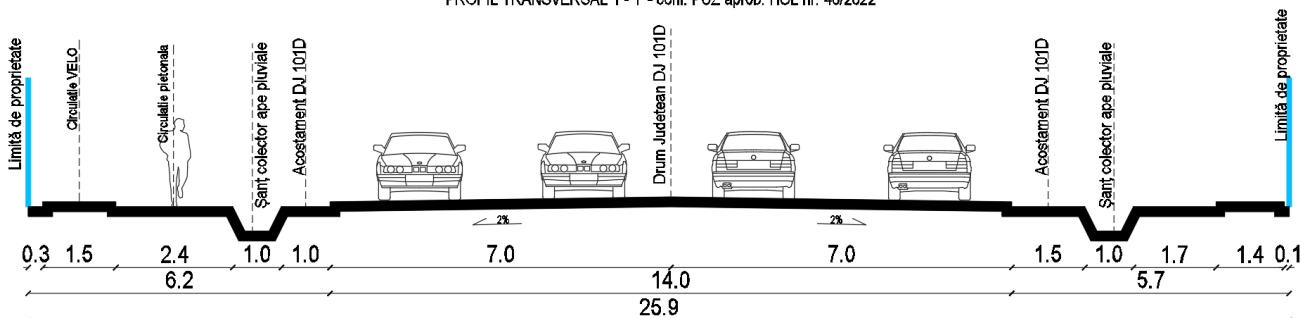
Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 8/2018, profilul drumului local de acces Nc. 28313 (Str. Lacrimioarelor) este propus pentru modernizare și largire la un profil de 9.00 m conform profilului transversal exemplificat mai jos:



Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești cu nr. 40/2022, profilul existent al drumului judetean DJ 101D, este propus pentru modernizare în ampatamentul existent de 25.90 m conform profilului transversal exemplificat mai jos:



PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1' - conf. PUZ aprob. HCL nr. 40/2022



Racordul dintre stradă și accesele lotului se vor realiza direct cu raze de racord și lățime a drumului conform planșe anexate: U03 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și U06 Mobilare urbanistică - orientativă.

2.7. Staționarea autovehiculelor:

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ NP24 /2022 și HGR 525/96).

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Parcajele auto se vor realiza în incinta lotului și se vor configura în raport cu zona de servicii propusă precum și cu activitatea acesteia.

2.8. Înălțimea maximă a clădirilor:

- regimul maxim de înălțime propus este Pinatl - P+1E, iar înălțimea maximă a construcțiilor va fi de maxim 8,00 m la cornisa / atic.

2.9. Aspectul exterior al clădirilor:

- construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora, se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile

- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirile vecine;

- acoperisuri se vor realiza în sistem de tip șarpanta / terasa;

2.10. Condiții de echipare tehnico - edilitară:

- Alimentare cu apă potabilă a obiectelor sanitare prevăzute în clădire se va face prin record la rețeaua de apă a comunei.

- Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare ale clădirilor se va direcționa către un bazin vidanjabil. Se va avea în vedere racordarea la rețeaua propusă la nivelul comunei Bărcănești în momentul implementării acesteia în zona studiată.

- Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate prin intermediul jgheburilor și a burlanelor și evacuate către zonele verzi ale incintei.

- Apele pluviale cu hidrocarburi de pe alei, platformele parcarilor și a circulațiilor vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și direcționate către bazinul rezervă intangibilă de stingere incendiu, amplasat în cadrul terenului și către rețeaua de canalizare centralizată a comunei în momentul implementării acesteia în zona studiată.

- Alimentarea cu energie electrică se face de la furnizorul de energie electrică, prin intermediul unui racord subteran de la rețeaua din zonă.

- Alimentarea cu apă caldă și caldura se va face individual pentru fiecare clădire propusă prin centrale termice cu combustibili solizi, gazoși / energie electrică, în funcție de cerințele beneficiarului.



- Racordul telefonic: se va realiza la cerinta beneficiarului prin racord la rețeaua existenta in zona, daca este cazul.
- Gospodărirea comunală: Deseurile rezultate vor fi depuse in europubele in cadrul zonei de colectare propuse a se amplasa in incinta fiecarui lot. Sortare, evacuare, depozitare si tratare a deseurilor: se va face cu firma specializata de ridicare a deseurilor.

2.11. Spații plantate

- se vor amenaja spații verzi în proporție de min. 20% la nivelul solului (pe sol natural permeabil).
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și este recomandat plantarea cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

2.12. Împrejmuiri

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private în folosinta exclusiva.

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de 2.00 m. din care un soclu opac de 0.40 - 0.60 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu înălțimi maxime cuprinse între 2.20m - 2.60m.

Împrejmuirile se vor trata unitar ca înălțime si materiale în lungul strazilor principale; portalurile si portile vor fi simple si în armonie cu restul împrejmuirii.

Se va ține cont pe latura de est a proprietatii ca împrejmuirea sa se realizeze la o distanță de 5.00 m din axul strazii.

2.13. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim= 45%

2.14. Coeficient maxim de ocupare a terenului

C.U.T. maxim = 0.9 mp. ADC / mp. teren.

CCr – Zonă căi de comunicație rutiera în intravilan;

1. GENERALITATI;

CCr –zona căilor de comunicație rutiere în intravilan

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

2.1 Utilizări admise

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- acostamente, spatii pietonale, trotuare, alei, refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate aferente circulațiilor carosabile / pietonale (vegetatie de aliniament);
- lucrări de terasamente / sistematizare verticală;
- parcaje;

2.3 Utilizări interzise

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;



- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile rutiere, depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - a) construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA – U.T.R.

U.T.R. – ul reprezinta instrument operational in sprijinul reglementarilor P.U.Z., se limiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. El se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Zonele functionale propuse prin prezentul R.L.U. si P.U.Z. pentru zona studiata au caracter director, iar acestea vor fi:

- **IS - zonă pentru instituții și servicii cu regim mic de înălțime**, Pîlnalt / P+1 (8.00 m la streșină/atic);

- **CCr – Zonă căi de comunicație rutiera in intravilan;**

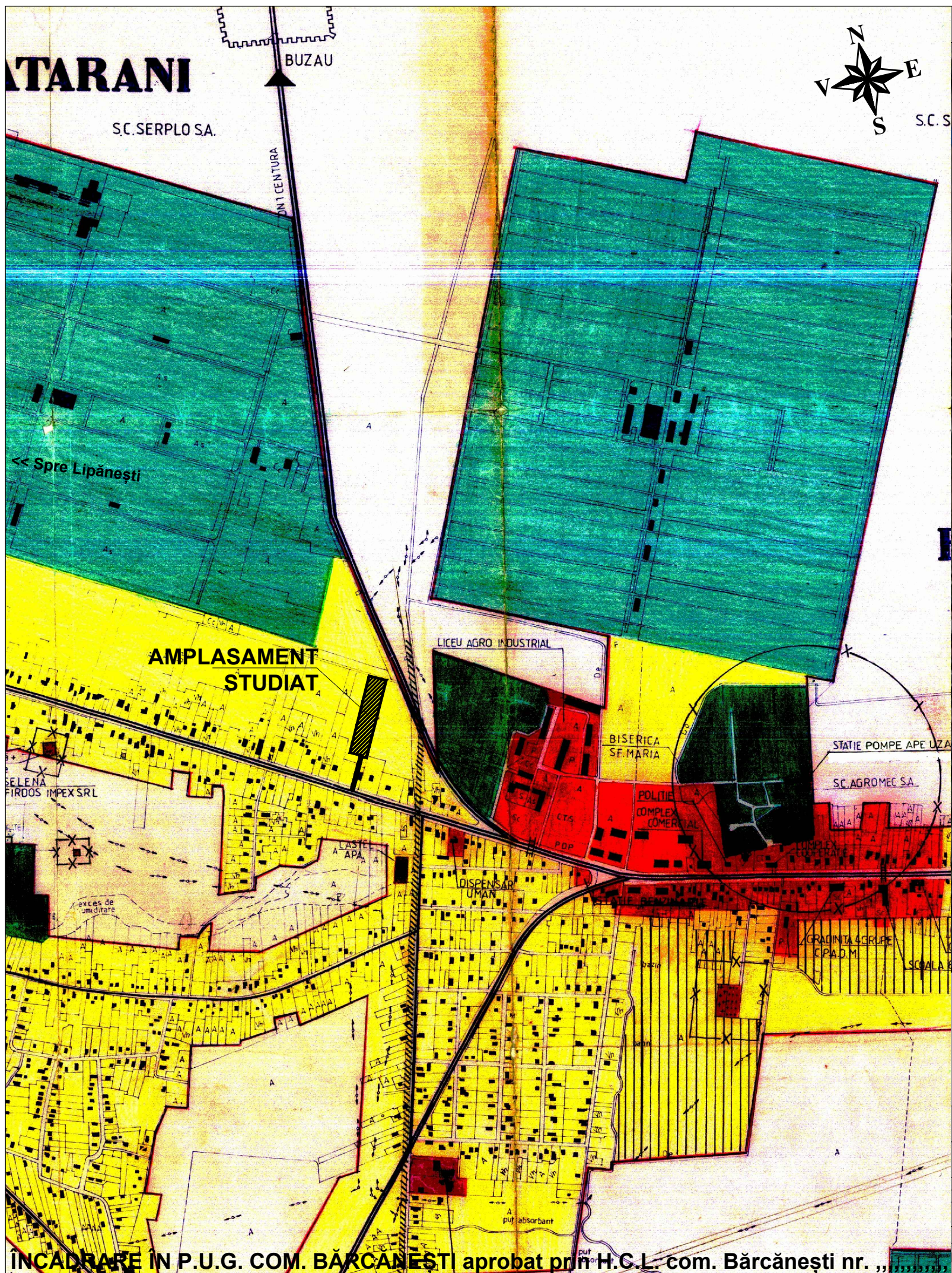
Odata aprobat, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a avizelor obtinute pentru faza de autorizatie de construire.

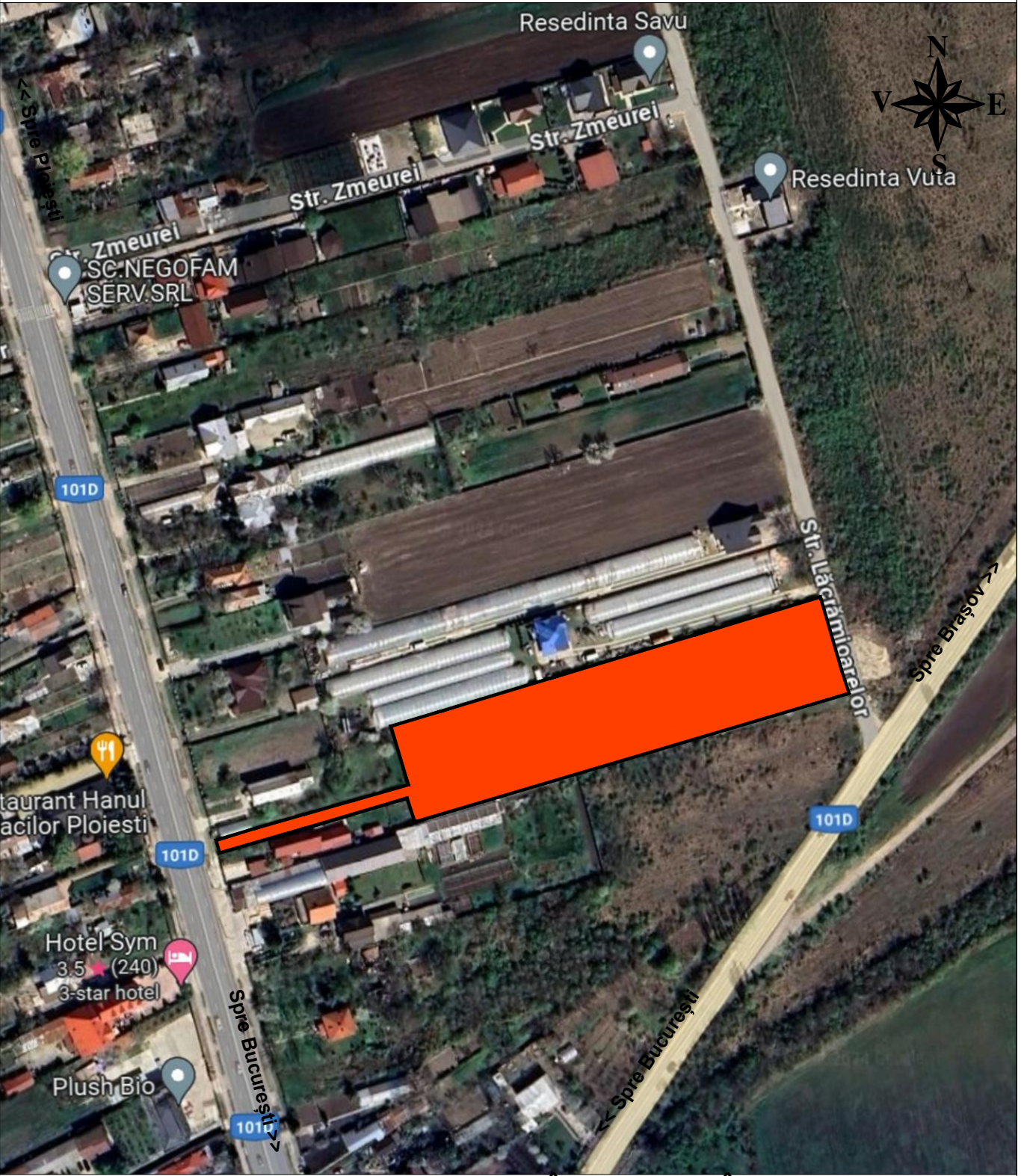
Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre consiliul local.

Intocmit,
Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin





PLAN URBANISTIC ZONAL - jud. Prahova, com. Bărcănești, sat Tătărani, Str. Lăcrămioarelor, nr. 53, nr. 747, T14, P719/1, 718, 718/1, A717/1, Nc. 28733, Nc. 28313, Nc. 28551 și DJ 101D



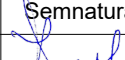
LEGENDA

LIMITE

Amplasament studiat

INCADRARE ÎN ORTOFOTOPLAN



Proiectant general - S.C. ATELIER ISCUSIT S.R.L. J/29/2870/2017; C.U.I. 38622922 Municipiul Ploiești, strada Cozia, nr. 36, județ Prahova			BENEFICIAR: ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR prin reprezentant Cons. Eparhial Nicolae Valentin		
Proiectant de specialitate - S.C. URBAIS & CO S.R.L. J29/1308/2018; RO 39545488 Municipiul Ploiești, strada Viarei, nr. 40, județ Prahova			Sediul: mun. București, S4, Calea Șerban Vodă, nr. 31, CIF 4746217		
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA	PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII	Nr. pr. U0306/24
Sef proiect:	Urb. dipl. Suci Ioan - Augustin		1:5000	ADRESA: județul Prahova, comuna Bărcănești, sat Tătărani, Str. Lăcrămioarelor, nr. 53, nr. 747, T14, P719/1, 718, 718/1, A717/1, Nc. 28733, Nc. 28313, Nc. 28551 și DJ 101D (neintabulat) PLANSA: Incadrare în P.U.G. com. Bărcănești și ortofotoplan	FAZA: P.U.Z.
Intocmit:	Urb. dipl. Suci Ioan - Augustin		1:2000		U01
Desenat:	Arh. Mihai Ciobanu		August 2025		
	Urb. dipl. Suci Ioan - Augustin				

INCADRARE ÎN P.U.G. COM. BĂRCĂNEȘTI aprobat prin H.C.L. com. Bărcănești nr. ,



R O M Â N I A
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ARHITECT ȘEF

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

DATA: 24 OCTOMBRIE 2025

Nr.inregistrare 24125/21.08.2025, 28774/10.10.2025, 31740/06.11.2025

PUNCT DE VEDERE



Ca urmare a cererii adresate de Alina Trușcă -Arhitect Sef/responsabil urbanism/persoană împuternicită în cadrul structurii de specialitate de la nivelul UAT Bărcănești, cu sediul în județul Prahova, comuna Bărcănești, str., înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr. 24125 din 21.08.2025 și a completărilor înregistrate cu nr.28774/10.10.2025 și nr. 31740/06.11.2025

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

și a evaluării documentației în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului a Județului Prahova din data de **24 OCTOMBRIE 2025** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| - vot „Favorabil”: | număr voturi: 1 |
| - vot „Favorabil cu condiții” | număr voturi: 7 |
| - vot „Negativ” | număr voturi: - |
| - vot „Abținere” | număr voturi: - |
| - vot „Amânare” | număr voturi: - |

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL CU CONDIȚII

nr. 82 din 24 OCTOMBRIE 2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ): „**PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII**”

generat de imobilul din Com. Bărcănești, sat Tătărani, Str. Lăcrămioarelor, nr. 52, NC 28733 (T 14, A 717/1, 718, 718/1, 719/1)

Inițiator : ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR

Proiectant : ATELIER ISCUSIT S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR : urb. dipl. Suciu Ioan-Augustin

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Terenul studiat în documentația de urbanism are suprafața totală de 12225 mp și este amplasat în intravilan și cuprinde:

- S= 7320 mp (aferentă nr.cadastral 28733);
- S= 700 mp (aferentă nr.cadastral 28313);
- S= 1485 mp (aferentă nr.cadastral 28551);
- S= 2720 mp (aferentă DJ 101 D);

Terenul pentru care se solicită intervenția urbanistică prin documentația de urbanism se identifică prin numărul cadastral 28733 și are următoarele vecinătăți:

- La nord:proprietăți private;
- La sud:proprietăți private
- La est: drum local-nr. cadastral 28313
- La vest: Dj 101 D, proprietăți private

Imobilele studiate au următorul regim juridic:

- Terenul identificat cu **nr. cadastral 28733** aparține ARHIEPISCOPIEI BUCUREȘTIILOR conform Actului Notarial nr. 373/29.03.2024 emis de NP Cosma Aurel și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141168/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 28551** aparține domeniului public al Statului Român, dat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și concesionat către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141190/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 28313** aparține domeniului public al Comunei Bărcănești conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141178/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești.
- **Domeniul public al județului Prahova** conform HGR nr. 1359 / 2001, cu modificările și completările ulterioare, pentru DJ 101D.

Prevederi PUG , PUZ-uri și RLU ale UAT Bărcănești– documentații aprobate

Destinația stabilită prin PUG, PUZ-uri și RLU ale localității – documentații aprobate este pentru **zona de locuințe „L” și zona căi de comunicații și construcții aferente „Cc”-subzona căi de comunicații rutiere „CCr”**

Conform PUG, PUZ-uri și RLU ale localității, terenul este situat în zonele de risc conform reglementărilor SEVESO (Legea 59/2016 și Ordinul M.D.R.A.P.F.E. nr.3710/2017, Ministerului Mediului nr.1212/2017, M.A.I. nr.99/2017) aferente obiectivului S.C.OMV PETROM SA - RAFINARIA PETROBRAZI, zonă de protecție DJ 101D, DN 1A, **zonă de protecție conductă transport produse petroliere-Petrotrans.**

Zona de locuințe - „L”

UTR 3

- regim de construire: izolat/cuplat/ înșiruit;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante:locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- regim de înălțime minim/maxim:P, P+1, în mod excepțional P+2; pentru funcțiuni complementare P+2.
- P.O.T.max : 30%;
- C.U.T.max : 0,3-0,9;
- retragerea minimă față de aliniament : se va respecta prospectul străzilor
- retrageri minime față de limitele laterale:0,9 m – construcții fără ferestre și limita proprietății învecinate, minim 2,00 m -servitutea de vedere
- retrageri minime față de limitele posterioare :-

Zona căi de comunicații și construcții aferente „Cc”-subzona căi de comunicații rutiere „CCr”

UTR 3

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante:-
- regim de înălțime minim/maxim:-.
- P.O.T.max : -;
- C.U.T.max : -;
- retragerea minimă față de aliniament : se va respecta prospectul străzilor;
- retrageri minime față de limitele laterale:-
- retrageri minime față de limitele posterioare :-

Zonă „CCr”-Căi de comunicație rutieră (conform „PUZ-PENTRU PARCELARE LOTURI PENTRU LOCUINȚE-Sstud= 9379 mp”, aprobat cu HCL nr. 8/28.02.2018)

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante:căi de comunicație rutiere;
- regim de înălțime minim/maxim:-.
- P.O.T.max : -;
- C.U.T.max : -;
- retragerea minimă față de aliniament : se va respecta prospectul străzilor și razele de racord propuse;
- retrageri minime față de limitele laterale:-
- retrageri minime față de limitele posterioare :-

Zonă „CCr”-Căi de comunicație rutieră (conform „PUZ -SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE-Sstud = 7658 mp”, aprobat cu HCL nr. 40/02.06.2022)

UTR 5E4

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante:circulația rutieră pe drumurile publice pentru accesul în interiorul zonei studiate și de legătură cu drumurile limitrofe.
- regim de înălțime minim/maxim:-.
- P.O.T.max : -;
- C.U.T.max : -;
- retragerea minimă față de aliniament : conform planșei de Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limitele laterale:-
- retrageri minime față de limitele posterioare :-

Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :

Prin documentația de urbanism se propune:

- o Schimbare destinație teren (S= 7320 mp) din zona locuințe „L” în Subzona instituții și servicii cu regim mic de înălțime „IS”
- o Amenajarea accesului din Strada Lăcrămioarelor și DJ 101 D
- o Menținerea **UTR 3** cu următoarele zone funcționale:

„IS” -subzona instituții și servicii cu regim mic de înălțime

UTR 3

- regim de construire:-;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: -
- regim de înălțime minim/maxim: P_{inalt}-P+1
- H_{max cornișă/atic}: 8,00 m;
- P.O.T.max : 45 % ;
- C.U.T.max : 0,9
- retragerea minimă față de aliniament : 6,90 m față de aliniamentul drumului de acces cu nr. cadastral 28313, respectiv 5,00 m de la noua împrejmuire; 80.75 m față de DJ 101D

- retrageri minime față de limitele laterale : minim 1/2 din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,00 m
- retrageri minime față de limitele posterioare: nu este cazul;
- circulații și accese: accesul principal se va realiza din drum de acces-nr. cadastral 28313, iar cel secundar din drumul județean DJ 101D
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă, energie electrică și gaze naturale se va realiza prin racord la rețelele existente, iar evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin bazine vidanjabile.

„Ccr”-ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ în intravilan UTR 3

- regim de construire:-;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: căi de comunicație rutieră
- regim de înălțime minim/maxim: -
- Hmax:-;
- P.O.T.max : - ;
- C.U.T.max : -;
- retragerea minimă față de aliniament : - ;
- retrageri minime față de limitele laterale : - ;
- retrageri minime față de limitele posterioare:-;
- circulații și accese:se va respecta propsectul străzilor;
- echipare tehnico-edilitară:în zonă există rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telefonie

În urma evaluării documentației de urbanism în cadrul Comisiei CTATUPrahova din 24 octombrie membrii comisiei au avut următoarele observații și recomandări:

- Se va prezenta aviz Direcția de Sănătate Publică Prahova.
- În vederea respectării cadrului normativ aplicabil și a asigurării legalității documentației de urbanism, este necesară validarea Studiului de fundamentare a soluției de circulație anexat documentației prin ștampilă și semnătură aferente competenței profesionale specifice specialiștilor atestați RUR.
- Documentația se va prezenta în original, întocmită la scară și însoțită de proiectantul de specialitate.
- Se vor corecta planșele având în vedere situația existentă conform PUG și documentații de urbanism aprobate și pentru parcelele învecinate.
- Se va asigura necesarul de parcaje conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996.

Prezentul PUNCT DE VEDERE este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

Prezentul PUNCT DE VEDERE, împreună cu documentația vizată spre neschimbare, constituie fundamentare tehnică în sprijinul emiterii Avizului Arhitectului Șef al UAT Bărcănești, după care documentația poate fi supusă dezbaterii în cadrul Consiliului Local al UAT Bărcănești.

În cazul adoptării unei hotărâri de aprobare a documentației de urbanism se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a acesteia, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobare, Primăria UAT Bărcănești are următoarele obligații:

- să transmită Hotărârea Consiliului Local al UAT Bărcănești, însoțită de documentația de urbanism, 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 documentației de urbanism să înainteze în format electronic un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național, conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;
 - să înainteze Consiliului Județean Prahova - Arhitect Șef, Hotărârea Consiliului Local al UAT Bărcănești de aprobare a documentației de urbanism.

Documentația de urbanism în format GIS va respecta structura standardizată de directoare și fișiere stabilită prin Ordinul nr. 904 / 2023 și vor fi transmise în format arhivat (.zip) necriptat. Instrumentul de validare automată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, elaborate sau transpuse în format GIS este publicat de MDLPA pe platforma Date Locale (parte a Observatorului teritorial) la adresa: <https://datelocale.mdlpa.ro/ro/about/info/reguli>.

Achitat taxă în valoare de 475 lei prin OP nr. 2363/06.08.2025 pentru „Taxă punct de vedere C.T.A.T.U. pentru fundamentare aviz al arhitectului șef al UAT cu structură de specialitate” conform HCJ Prahova nr. 267/23.12.2024.

PREȘEDINTE CTATU
VIRGILIU DANIEL NANU



SECRETAR CTATU
arh. Andreea Ioana Aluchi

