MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

RIDICARE RESTRICTII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE (L) SI INSTITUTII SI SERVICII (IS) IN ZONA DE COMERT SI SERVICII (S – ZF 10), ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI (CC-ZF 06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITATI

T 19, P1466, 1459, 1455/8
COMUNA BARCANESTI, SAT ROMANESTI
JUDETUL PRAHOVA

SOCIETATEA COMERCIALA ZAB TEN CONSULTING S.R.L. Pucheni Mari - Prahova

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- **PLAN URBANISTIC ZONAL – RIDICARE RESTRICTII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE (L) SI INSTITUTII SI SERVICII (IS) IN ZONA DE COMERT SI SERVICII (S – ZF 10), ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI (CC – ZF 06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITATI**
- Amplasament: Tarla 19, P1466,1459,1455/8,Sat Romanesti, Comuna Barcanesti, Judetul Prahova
- Beneficiar: Comuna Barcanesti si Bapriba PH Development SRL
- Faza de proiectare : PUZ
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborarii: iulie 2026

1.2. OBIECTUL PUZ

Prin proiectul urbanistic propus se doreste schimbarea destinatiei functionale a unei suprafete de teren de 15 522 mp in vederea realizarii unor investitii comerciale (magazin de tip market, o galerie comerciala si un magazin de tip drive thru). Pentru acest teren exista un drept de superficie in favoarea societatii Bapriba PH Development (conf. act notarial nr. 5783 din 10/12/2025 emis de NP Ionescu Ovidia Janina). Aceasta suprafata de teren face parte integranta din imobilul cu nr. cad. 21850 aflat in proprietatea domnului Andrei Silviu Vladareanu.

Planul Urbanistic Zonal studiaza o suprafata de <u>35105mp</u> in care sunt incluse o parte a parcelei de teren aferenta numarului cadastral 21850 suprafata de teren aferenta nr. cad. 24499 intersectia dintre strada Trifoiului si DN 1 (strada Crinilor) precum si o suprafata de aproximativ 9000mp aferenta DN 1 .

Studiul de urbanism este necesar pentru ridicarea restrictiei de construire stabilite prin PUG dar si pentru schimbarea destinatiei functionale a terenului din zona de locuinte si functiuni complementare si zona centrala si alte zone cu functiuni complexe in zona de institutii si servicii si stabiliriea de indicatori urbanistici bine definiti. Studiul de urbanism va reglementa de asemenea si modul de acces pentru aceasta noua zona funcionala propusa.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. – Comuna Barcanesti
- Ridicare topografica parcela studiata sc. 1: 1000
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul care genereaza elaborarea Planului Urbanistic Zonal se afla in intravilanul Comunei Barcanesti, Sat Romanesti.

Zona in care se afla terenul studiat este adiacenta unei artere de circulatie foarte importante, drumul national DN 1.

Datorita vecinatatii cu DN 1 si a proximitatii fata de Municipiul Ploiesti, zona a cunoscut o dezvoltare importanta in ultimii ani, fiind realizate o serie de investitii importante.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Suprafata de teren care genereaza elaborarea studiului urbanistic se afla in partea de nord a localitatii Romanesti, in zona centrala a intravilanului Comunei Barcanesti.

Acest teren este situat in intregime in intravilanul localitatii.

Suprafata ce va fi studiata prin PUZ va cuprinde o parte din suprafata de teren aferenta numarului cadastral 21850 (S = 44 666 mp) dar si suprafete aferente drumului national DN1 si strazii Trifoiului. Vor fi de asemenea analizate si terenurile si parcélele limítrofe terenului aflat in proprietatea beneficiarului.

Conform PUG si RLU ale Comunei Barcanesti terenul este situat partial in zona de protectie a DN 1.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristici geografice

Comuna Bărcăneşti este situată în partea de sud a judeţului Prahova, într-o zonă dominată de forma de relief cu specific de câmpie. Comuna Bărcăneşti este localizată la o distanţă de 55 km de capitala României, municipiul Bucureşti şi la 8 km de reşedinţa judeţului, municipiul Ploieşti.

Comuna este alcătuită din cinci sate: Bărcăneşti –localitate de reşedinţă, Tătărani, este situat la o distanţă de 2 km de primăria comunei, Româneşti, este situat la o distanţă de 3 km de primăria comunei, Ghighiu, este situat la o distanţă de 4 km de primăria comunei si Puscasi care este situat la o distanţă de 5 km de primăria comunei

Comuna este aşezată în centrul Munteniei, în partea central-nordică a Câmpiei Române, respective în cadrul Câmpiei Piemontale a Ploieştiului. Condiţiile de relief fiind caracteristice zonei de câmpie, cu o altitudine de 250 de metri, cu o înclinare spre NV-SE cum arată direcţia de scurgere a reţelei hidrografice.

Caracteristici geomorfologice

Teritoriul pe care este situata locatia face parte din marea unitate a Platformei Moesice. Depozitele ce apar in zona perimetrului apartin Cuaternarului, mai precis Holocenului superior. Holocenul superior (qh2) este constituit din depozite aluvionare, ce prezinta in partea superioara nisipuri fine, argiloase (cu grosimi in jur de 2m) si spre baza pietrisuri cu stratificatie torentiala, cu lentile subtiri de nisipuri grosiere sau medii. Grosimea acestor depozite aluvionare atinge în unele puncte 25-30m şi dovedeşte o activitate de subsidenţă destul de intensă. Această subsidenţă explică străpungerea de la Tinosu şi captarea Prahovei spre o luncă veche a râului Ialomiţa. Tot datorită acestei afundări se poate vorbi de existenţa în Holocenul superior a unor oscilaţii largi a Prahovei, Teleajenului şi Cricovului Sărat care au determinat formarea unei subunităţi morfologice bine individualizate prin reunirea şesurilor aluvionare ale râurilor menţionate. În legătură cu compoziţia petrografică a pietrişurilor din zona şesului aluvial, se constată predominarea elementelor originale din flişul cretacic inferior (Strate de Sinaia) la care se adaugă, spre zona de confluenţă a Teleajenului cu Prahova, numeroase fragmente provenite din lişul paleogen.

Caracteristici hidrografice si hidrogeologice

Reţeaua hidrografică de suprafaţă este reprezentată de pârâul Rece şi pârâul Puscheşanca.

Apele subterane provin, în cea mai mare parte, din infiltrarea precipitaţiilor căzute în zonă, freaticul fiind de regulă sărac şi condiţionat direct de nivelul de precipitaţii.

Apa freatică se întâneşte la adâncimi diferite, dar în general se află situată între 3 şi 5 m.

In forajele geotehnice de pe amplasamentul zonei studiate apa subterană nu a fost identificată la adâncimea de 6,0m.

Caracteristici climatologice

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentală, având următorii parametri:

- temperatura medie anuală : +9,90 C
- temperatura minimă absolută : -28,30 C
- temperatura maximă absolută : +40,40 C

-Precipitaţiile medii anuale au valoarea de 687 mm şi reprezintă valoarea medie pe 10 ani. Repartiţia precipitaţiilor pe anotimpuri este:

- iarna 115,3mm
- primăvara 184,0mm

- vara 244,3mm
- toamna 143,4mm

-Tipul climatic dupa repartitia indicelui de umiditate Thorontwhite, conform STAS 1709-1/90 este I cu Im -20..0, regim hidrologic I.
-In conformitate cu indicativul CR 1 - 1 - 4/2012, viteza vantului mediata pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurenta, este de 35m/s, presiunea de referinta a vantului mediata 10 min. la 10 m, pe intervalul de 50 ani de recurenta este 0,4 kPa.
-Conform CR 1-1-3-2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor", comuna Bărcănești se incadrează în zona de calcul a valorii încarcării din zapadă la sol de 2,0 KN/mp.
Valoarea caracteristică a încărcării din zapadă la sol, corespunde unui interval mediu de recurență (IMR) de 50 ani sau echivalent unei probabilități de depăşire într-un an de 2% (sau probabilității de nedepăşire într-un an de 98%).

Clima este de tip continental moderat, şi conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț pentru jud. Prahova este de 0,9m.

Caracteristici seismologice

Conform normativului P100/1-2013 (intrat in vigoare de la 01.01.2014) valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare este ag = 0,35g pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire.

Valoarea perioadei de control (colt) Tc a spectrului de raspuns este 1,0 s. Conform STAS 11100/1-93, din punctul de vedere al macrozonarii seismice, zona se incadreaza in gradul 8.1 pe scara MSK corespunzatoare unei perioade de revenire de 100 ani.

2.4. CIRCULATIA

Comuna este situată la sud de orasul Ploiesti si este traversată de soseaua națională DN1 care vine de la București și duce către Brașov, precum și de autostrada București–Ploiești, care are aici nodul de legătură cu DN1. Din DN1, la Bărcănești se ramifică șoseaua națională DN1A care ocolește Ploieștiul pe la est, ducând către Vălenii de Munte și Brașov, iar din aceasta – soselele județene DJ101G, care duce înspre Ploiești; și DJ101D care duce către Râfov și mai departe în județul Ilfov la Nuci.

In momentul de fata nu este amenajat un acces carosabil pentru suprafata de teren ce se doreste a fi reglementata prin PUZ.
Accesul la parcela de teren avand ne. Cadastral 24499 accesul se poate face atat din DN1 cat si din strada Trifoiului. Accesul pe parcela de teren avand nr. Cadastral 21850 accesul se poate realiza actualmente doar din DN1

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafetele de teren ce se doresc a fi reglementate prin PUZ sunt libere, necostruite si au actualmente o intrebuintare agricola, avand categoria de folosinta teren arabil si respectiv faneata.

Pe parcela de teren avand numarul cadastral 24499 este amplasat si un stalp metalic de sustinere a unei retele de inalta tensiune de 110kv

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

SITUATIA EXISTENTA

Adiacent terenurilor studiate , in lungul Drumului National 1 sunt amplasate urmatoarele retele tehnico-edilitare:

Linie electrica subterana de 20kv
Linie elctrica aeriana de 0,4kv
Retea de distributie gaze naturale
Retea de alimentare cu apa potabila
Retea de telecomunicatii din fibra optica

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pana in prezent in zona nu au fost semnalate probleme ce ar putea influenta negativ mediul inconjurator.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Ridicarea restrictiei de construire si realizare de investitii in domeniul serviciilor intr-o zona centrala a localitatii, reprezinta un demers in deplin acord cu optiunile populatiei. Documentatia a parcurs toate etapele stabilite prin lege cu privire la consultarea si informarea populatiei. Nu au fost inregistrate petitii sau observatii ale publicului cu privire la demersul urbanistic propus prin PUZ.

A fost intocmit de catre Primaria Comunei Barcanestisi Raportul final favorabil al procesului de informare si consultare a publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1 **Studiul geotehnic** :

Terenul studiat se prezintă în condiții bune de stabilitate, sectorul de teren fiind stabil la data efectuării studiului, nefiind afectat de fenomene de eroziune, ravenare sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Din observațiile asupra construcțiilor existente din vecinătate, reiese că acestea s-au comportat bine în timp.

-Se menține încadrarea obiectivului de investiție în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus;

Avand in vedere observatiile si analizele de teren se fac urmatoarele recomandari:

-Fundarea constructiilor se va face sub adancimea maxima de inghet la minim 0,9 m față de cotele terenului natural– praf argilos galben cafeniu cu intercalatii negricioase, rar pietris mic si praf argilos cafeniu cu concretiuni; Adancimea recomandata de fundare este de 1,20m.

-Fundarea constructiilor se va face numai prin incastrarea elementelor sale in roca primara – praf argilos galben cafeniu cu intercalatii negricioase, rar pietris mic si praf argilos cafeniu cu concretiuni - evitandu-se amplasarea acesteia pe stratele superficiale sau umplutura.

-În jurul construcțiilor se vor proiecta șanțuri și rigole de scurgere a apelor pluviale dimensionate astfel incat sa asigure scurgerea apei rezultata din precipitatii;

-Sapaturile vor fi executate in ritm alert, pe cat posibil intr-o perioada lipsita de precipitatii si in niciun caz nu vor fi incepute si apoi lasate deschise pentru a nu risca degradarea ireversibila a terenului de fundare;

-Pentru prevenirea infiltrarii apelor de suprafata spre interiorul fundației constructiei, se va realiza hidroizolarea fundatiilor;

3.1.2 **Studiul pentru fundamentarea acceselor**

Investitiile vor folosi caile de acces din zona. Pe amplasament vor fi amenajate circulatii rutiere si pietonale care sa asigure accesul la investiitiile propuse. Drumurile din incinta vor fi incadrate de spatii destinate parcarii sau de spatii verzi. Circulatiile rutiere interioare vor fi realizate cu dublu sensl cu circulatie in dublu sens.

Structura rutiera propusa :

4 cm strat de uzura din beton asfaltic tip BA16 rul 50/70 (EB16rul50/70)
6 cm strat de legatura din mixtura asfaltica tip BAD22.5 leg 50/70 (EB22.4leg50/70)
25 cm strat superior de fundatie din balast stabilizat cu ciment
25 cm strat de fundare din balast amestec optimal
Teren natural compactat sau umplutura din pamant compactat(98% Proctor)

3.2. PREVEDERI ALE PUG

In conformitate cu documentatia PUG a Comunei Barcanesti suprafetele de teren incluse in studiul urbanistic sunt incluse in urmatoarele zone functionale:

L - **zona pentru locuinte**, pentru care sunt stabiliti urmatorii coeficienti urbanistici maximali:

POT max. = 30%
CUT max. = 0,6
Hmax = P+1-P+2

IS - **zona pentru institutii si servicii** pentru care sunt stabiliti urmatorii coeficienti urbanistici maximali:

POT max. = 35%
CUT max. = 0,7
Hmax = P+2

Ccr - **zona pentru cai de comunicatie rutiera**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe suprafata de teren ce se va introduce in intravilan si va fi reglementata prin PUZ, se va mentine o suprafata de mínimum 20% de spatiu verde. Aceste suprafete se vor amenaja peisagistic.

Spatiile verzi vor fi realízate perimetral noilor investitii. Aceste spatii verzi vor fi realízate din elemnte vegetale decorative adaptate si specifice conditiilor pedologice si climatice ale zonei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru asigurarea unui acces facil la viitoarele investitii se vor amenaja o serie de alei carosabile si pietonale interne, un acces principal din drumul national DN 1 si unul secundar din strada Trifoiului.

Accesul principal pe parcela reglementata se va realiza din Drumul National DN 1 prin intermediul unui sens giratoriu. Aceasta sens giratoriu se va realiza pe cheltuiala beneficiarului PUZ. Solutia de acces se va proiecta in conformitate cu legislatia in vigoare.

Racordul la DN 1 se va face conform prevederilor normativului AND 600/2010 prin giratie astfel:

Elementele geometrice ale sensului giratoriu:

- ✓ Raza interioara, Ri=8.50m.
- ✓ Raza exterioara, Re= 19.60m-23.00m
- ✓ Raza de racordare la intrare Rint=25.00m
- ✓ Raza de racordare la iesire Ries=25.00m
- ✓ Latime partii carosabile pe calea inelara Wcirc= 11.00m
- ✓ Latime partii carosabile la intrare Wint= 4.00m
- ✓ Latime partii carosabile la iesire Wies= 4.50 m
- ✓ Supralarigire la interior S1= 1.70m
- ✓ Supralarigire la exterior S2=1.50 m
- ✓ Lungime insula separatoare denivelata Lins=20.00m

- ✓ Latime insula variabila
- ✓ Lungimea marcajului insulei separatoare Lmar=20.00m

Se va amenaja si o trecere pentru pietoni tip pelican.

Accesul va fi amenajat din structura rutierea asfalt echivalent cu cel a drumului national.

Se va asigura continuitatea scurgerii apelor pluviale prin santuri si rigole carosabile.

Apele pluviale colectate de pe platformele asfaltate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi dupa care vor fi deversate intr-un bazin de retentie de unde vor fi folosite la irigatia spatiilor verzi.

Apele pluviale de pe invelitorile cladirilor (ape pluviale conventional curate) vor fi directionate, printr-un sistem de jgheaburi si burlane la un bazin de retentie de unde vor fi folosite la irigatia spatiilor verzi.

Calea inelara va fi amenjate cu structura rutiera corespunzatoare:

4 cm mixtura asfaltica MAS 16 rul PMB 45/80
6 cm beton asfaltic BAD 22.4 leg PMB 45/80
8 cm mixtura asfaltica AB 31.5 baza 50/70
25 cm strat superior de fundatie din balast stabilizat cu ciment,
30 cm strat de fundare din balast amestec optimal
20 cm strat de forma din pamant stabilizat cu lianti hidraulici

Prin studiul urbanistic se vor propune profile de drum care sa corespunda necesitatilor functionale ale investitiilor propuse.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin studiul urbanistic se propune schimbarea destinatiei functionale partiale a terenului studiat si ridicarea restrictiilor de construire.

Planul Urbansitic Zonal va reglementa si circulatia auto in cadrul zonei studiate prin realizarea unui sens giratoriu care va permite accesul din DN 1 in cadrul zonei comerciale propuse.

Pe suprafata reglementata se va instituii pe de o parte o functiune destinata comertului si serviciilor si pe de alta parte o zona destinata circulatiilor rutiere.

Prin planul urbanistic zonal pentru noua zona destinata comertului si serviciilor (S – ZF 10) se vor propune urmatorii coeficienti urbanistici: POT max = 60% si CUT max.= 1,5

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte si functiuni complementare (L)	8936	25,5	0	0
Zona institutii publice si servicii (IS)	15399	43,8	0	0
Zona comert si servicii (S) –ZF 10	0	0	23015	65,6
Zona cai de comunicatie si transporturi (CC) ZF06	10770	30,7	12090	34,4
TOTAL	**35105**	**100**	**35105**	**100**

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi dupa care vor fi deversate intr-un bazin de retentie de unde vor fi folosite la irigatia spatiilor verzi. Apele pluviale de pe invelitorile cladirilor (ape pluviale conventional curate) vor fi directionate, printr-un sistem de jgheaburi si burlane la un bazin de retentie de unde vor fi folosite la irigatia spatiilor verzi. Bazinul de retentie va fi etans (nu permite infiltrarea apei in sol).

Apele menajere vor fi colectate si evacuate gravitational prin intermediul unei retele de canalizare pana la un bazin vidanjabil etans. Acest bazin etans se va vidanja regulat.

Alimentarea cu energie electrica se va face din reteaua publica existenta in zona.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Activitatile de comert si servicii propuse a se realiza nu vor genera elemente si substante nocive care sa afecteze calitatea aerului zonei si astfel sa afecteze confortul locuirii din vecinatate.

Toate investitiile noi ce se vor realiza in incinta parcelei reglementate prin PUZ vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii lucrurilor de constructie sau amenajare a unor constructii, se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi.

Colectarea deseurilor se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA / REGIMUL JURIDIC

Suprafata de teren aferente parcelelor avand numerele cadastrale 21850 si respectiv 24499 se afla in proprietatea privata a domnului Vladareanu Silviu Andrei

Pentru modernizarea circulatiei in zona si realizarea acceselor in conformitate cu solutiile tehnice propuse, va fi necesara cedarea catre domeniul public a unei suprafete de 622mp din suprafata de teren aflata in proprietate privata.

CAP. 4 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

In cadrul studiului urbanistic se va analiza situatia actuala si posibilitatile de dezvoltare urbanistica efectiva ale unei supratafete de teren de 35 105mp. Cea mai mare parte din suprafata studiata este libera, si neamenajata desi se afla in cadrul intravilanului comunei Barcanesti, sat Romanesti, localitate inclusa in cadrul polului de crestere Ploiesti.

Investitia propusa va veni in sprijinul administratiei locale, al investitorilor si implicit al comunitatii. Prin solutiile de urbanism propuse se va facilita realizarea unor investitii importante.

Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

RIDICARE RESTRICTII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE (L) SI INSTITUTII SI SERVICII (IS) IN ZONA DE COMERT SI SERVICII (S – ZF 10), ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI (CC-ZF 06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITATI

T 19, P1466, 1459, 1455/8
COMUNA BARCANESTI, SAT ROMANESTI
JUDETUL PRAHOVA

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA
AVIZAT LA PUNCTUL DE VEDERE CTATU
Nr. 37 din 21.08.2026
SECRETAR CTATU

SC ZAB TEN CONSULTING SRL
2026

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice în vigoare, care stă la baza elaborării planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul General de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de Urbanism și Regulamentele Locale de Urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, în intravilan sau extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea normelor obligatorii stabilite de prezentul regulament, întărite prin avizul Consiliului Local, pentru o ocupare rațională a terenurilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Prin aplicarea Regulamentului Local de Urbanism se va asigura concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale comunității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative care reglementează domeniul:

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin **HGR nr. 525 din 27 iunie 1996**, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr 50/1991 (republicată în 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.042000 – Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism;

Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000

Legea nr. 18/1991 republicată și actualizată – privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 5 din 6 martie 2000 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III – Zone naturale și construite protejate;

Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 republicată și actualizată privind protejarea monumentelor istorice

Ordinul MCC nr. 2361/2010 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a monumentelor istorice dispărute;

OG nr. 43/30.01.2000 republicată și actualizată – privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național

Lege nr. 331/2024 – Codul Silvic

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată și actualizată – privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Legea nr. 107 din 25 septembrie 1996 actualizată – Legea Apelor;

Legea nr. 138 din 27 aprilie 2004 republicată și actualizată – a îmbunătățirilor funciare

JUDEȚEAN
PRAHOVA
INTRAT
PUNCT DE VEDERE CTUC
Nr. 37 din 21.08.2026
SECRETAR CTUC

Legea nr. 451 din 8 iulie 2002 - pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
Legea nr. 157 din 7 octombrie 1997 - privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985
Legea nr. 448 din 6 decembrie 2006 republicată și actualizată - privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap
Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viața al populației
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 republicată și atualizată a cadastrului și a publicității imobiliare
OG nr. 195 din 22 decembrie 2005 actualizată – privind protecția mediului
Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 - privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
Ordin comun MLP nr. 34/N/07.11.95, MI Nr. 3422/01.08.95, MAN nr. M30/02.11.95 și SRI nr. 4221/08.08.95 - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
Ordinul nr. 1296 din 30 august 2017 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
OG nr. 195 din 12 decembrie 2002 republicată și actualizată - privind circulația pe drumurile publice
Legea nr. 125 din 12 iulie 2012 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 265/2008 privind auditul de siguranță rutieră
Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996 republicată și actualizată - privind locuințele
Legea nr. 10 din 18 ianuarie 1995 actualizată - privind calitatea în construcții
Legea nr. 185 din 25 iunie 2013 - privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
Legea nr. 372 din 13 decembrie 2005 republicată - privind performanța energetică a clădirilor
Hotărârea nr. 571 din 16 august 2016 - pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu
Hotărârea nr. 862 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă
Hotărârea nr. 584 din 21 iunie 2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
Ordonanța nr. 58 din 21 august 1998 actualizată - privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România
Legea nr. 33 din 27 mai 1994 republicată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, privind bunurile proprietate publică
Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 actualizată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
Legea nr. 348 din 10 iulie 2003 republicată și actualizată privind legea pomiculturii.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ
ANEXA LA PROCES-VERBAL NR. 37 DIN 21.08.2026

3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament a fost intocmit pentru a fi aplicat in interiorul parcelei studiate in prezentul PUZ, parcela ce cuprinde terenuri pentru care exista un drept de superficie in favoarea societatii Bapriba PH Development SRL.

Limitele zonei de aplicare a prezentului regulament coincid cu limitele zonei studiate reprezentata in plansa Reglementari Urbanistice.

Se va defini si o noua unitate teritoriala de referinta -UTR 10A-1 pentru intravilanul localitatii Barcanesti. Limitele acetui nou UTR se suprapun cu limitele suprafetelor de teren ce se reglementeaza prin PUZ.

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului

(1)În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, pe parcursul executării lucrărilor de construire, acestea se vor comunica la Consiliul Județean Prahova prin ordin al ANRM.

Resurse de apă

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) Se vor institui zone de protecție sanitară în jurul noilor captări de apă, în baza avizului de specialitate. Protecția sanitară se asigură prin prevederea a trei tipuri de zone:

a. Zonă de protecție sanitară cu regim sever

b. Zonă de protecție sanitară cu regim de restricție

c. Perimetrul de protecție hidrogeologică

(3) Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă va fi de 50 m pentru direcția amonte, 20 m pentru direcția aval de priză, pe direcția de scurgere a apei subterane.

(4) Conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare următorii termeni sunt definiți astfel:

"**Zonă de protecție** - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate".

„**Zonă protejată** - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra

CONSILIUL JUDEȚEAN
PUNCT DE LUCRU
Nr. 57 din 21.08.2026
SECRETARIAT

imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilită prin documentații de urbanism specifice aprobate".

„**Zona de protecție din jurul unui monument istoric/arheologic**" este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism, conform OG 43/2000 cu modificările și completările ulterioare și Legea 422/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului, decât cu respectarea anumitor condiții. Orice monument istoric, inclusiv siturile arheologice asimilate acestuia, în condițiile descrise de art. 2 alin. (13) lit. b) din OG nr. 43/2000, are o zonă minimală de protecție de cel puțin 50 m.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri natural

Zone cu risc seismic

Conform STAS 11 100/1993, din punctul de vedere al macrozonării seismice – scara MSK corespunzătoare unei perioade de revenire de 50 de ani, teritoriul comunei este tăiat de izolinia ce separă zona corespunzătoare gradului 9_2 de cea corespunzătoare gradului 8_1.

Conform Normativ P100-1/2013 pentru protecția antiseismică a construcțiilor, din punct de vedere seismic teritoriul se caracterizează prin următoarele elemente:

Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare a_g, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,40g pentru zona de est (TC=1,60 sec) și 0,35 g pentru zona de vest (TC=1,00 sec) a teritoriului administrativ.

Zone cu risc de instabilitate

În zonele cu probabilitate medie, mare de producere a alunecărilor de teren, atunci când se dorește realizarea de noi obiective, planificarea investigațiilor geotehnice (de teren și de laborator) este obligatoriu să fie făcută în concordanță cu cerințele și / sau recomandările SREN 1997-2-2007 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Încercarea și investigarea terenului și standardelor conexe acestuia pentru a se obține un model geologic detaliat al amplasamentelor. Riscul pe amplasament și în vecinătăți se va evalua în studiile geotehnice de detaliu pentru fiecare obiectiv în parte.

Pentru prevenirea alunecărilor de teren se prevăd următoarele măsuri:

- Interzicerea executării de săpături și construcții în versanți
- Interzicerea tăierii copacilor
- Restricționarea aratului și pășunatului în aceste zone
- În zonele fără vegetație se vor lua măsuri de plantare de pomi (salcâm, arin, pin, frasin, cătină)
- Retaluzarea și înierbarea pantelor mari cu executarea de lucrări de dirijare a apelor
- Se vor efectua lucrări de drenare a apei din precipitații și organisme torențiale.

Suprafețele afectate pot fi ameliorate prin terasări și taluzări urmate de acțiuni de înierbare, plantare de arbuști sau pomi.

Pentru zonele de hazard se va evalua gradul de stabilitate a terenului și propuneri de lucrări în cazul în care este necesar.

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face concomitent sau ulterior executării lucrărilor de echipare edilitară pentru toate utilitățile existente în zonă, respectiv energie electrică, gaze, apă, canalizare, evacuarea deșeurilor.

(2) Toate construcțiile propuse vor fi racordate, funcție de destinație, la rețelele de utilități.

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
INTRARE
PUNCT DE LUCRU CJP
Nr. 37 Data 21.05.2026
SECRETAR GENERAL

(3) Viabilizarea terenurilor destinate obiectivelor propuse se va face prin extinderea rețelelor existente sau a capacității acestora, iar acolo unde aceasta nu este posibil asigurarea utilităților se va face în sistem propriu.
(4) Toate componentele din cadrul sistemelor de alimentare cu apă/canalizare ape uzate se vor amplasa pe domeniul public;
(5) Execuția rețelelor tehnico-edilitare se va realiza doar de către firme / specialiști atestați / autorizați în domeniu.
(6) Se păstrează liberă de construcții de orice fel zona de protecție sanitară cu regim sever stabilită conform H.G. 930/2005 pentru foraje, stații de clorinare / rezervoare de înmagazinare / conducte de aducțiune, transport și distribuție a apei;

Asigurarea compatibilității funcțiunilor
(1) Zonarea funcțională și amplasarea construcțiilor s-a făcut în baza a trei criterii principale, astfel:

- Funcțiunile deja existente în intravilan
- Conformarea terenului (relief, drumuri existente, ape, etc.)
- Relevanța și specificitatea funcțiunilor propuse în cadrul zonei studiate

Procentul de ocupare a terenului – POT
(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.
(2) În sensul prezentului regulament procentul de ocupare al terenurilor, prescurtat POT, se definește conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, astfel:
POT = Sc/Steren
"*raportul dintre suprafața construită = Sc (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei = Steren.*
Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită."
(3) Suplimentar, conform precizărilor din Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, art. 15, s-a prevăzut ca rezaliturile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp să nu fie luate în calculul Sc.
(4) Indicatorul POT din prezentul regulament a fost stabilit astfel încât să nu depășească indicatorul maxim admis în Regulamentul General de Urbanism - anexa 2, pentru fiecare tip de zonă funcțională în parte, corelat cu recomandările din studiul istoric.
(5) Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și cu regimul de înălțime (număr de niveluri) și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. Aceastea au valori maxim admise. Toate cele trei valori maxime prevăzute de prezentul regulament trebuie respectate concomitent.
(6) Cele trei valori : POT, CUT și regim de înălțime pot să nu își atingă concomitent valoarea maximă. Încadrarea în toți indicatorii, cumulativ, se face prin diminuarea unuia dintre indicatori, astfel încât ceilalți doi să poată fi respectați.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale
(1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- Asigurarea însoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
37 21.08.2026

- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției

(2) Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

(3) La amplasarea și conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lățime, lungime și înălțime maximă.

Amplasarea față de drumurile publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, conform Legii nr. 198/2015 de modificare și completare a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:

"Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, mai puțin zonele de protecție."

"De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum districtele, cantoanele, pepinierele, centrele de întreținere și coordonare și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării, exploatării sau operării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente, precum și sistemele de captare, pompare și evacuare a apelor pluviale care deservesc drumurile, cu excepția acelora care fac parte, potrivit prevederilor legale, din capitalul social al unor companii naționale, societăți comerciale cu capital de stat sau pentru care au fost emise certificate de atestare a dreptului de proprietate pentru companiile naționale și societățile comerciale cu capital de stat".

(3) Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: carosabil, trotuare, piste pentru bicicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

(4) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră, plantații de protecție, aliniament sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Conform Legii nr. 198/2015 de modificare și completare a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

PRIMĂRIA
37 21.08.2024

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

(5) Zona de protecție este constituită din suprafețele de teren situate de o parte și de alta a drumului, între marginile exterioare ale zonelor de siguranță, până la marginea zonei drumului

(6) Autorizarea executării construcțiilor indiferent de funcțiune se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea prescripțiilor/retragerilor față de aliniament sau axul drumurilor, aferente fiecărei zone funcționale – cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, pentru fiecare destinație în parte.

Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, conform planșei de reglementări și prescripțiilor specifice din cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

(2) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, județului Prahova sau comunei Barcanesti și proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale;
b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
(2) Funcție de fiecare zonă și subzonă funcțională în parte și de suprafața de teren aferentă, pe o parcelă pot fi amplasate una sau mai multe construcții, cu condiția respectării distanțelor minime între construcții, prevăzute la cap. 4 pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.
(3) Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și retragerile față de celelalte limite ale parcelei.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

(1) 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.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Asigurarea accesului pentru autospecialele de intervenție nu este obligatorie și nu se asigură în situația în care parcelele se află la diferență de nivel față de drumul public mai mare de 0,5 m.

(4) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform prezentului regulament (în corelare cu HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare)

(5) Orice autorizare a accesului auto la drumurile publice se va face în baza avizului emis de administratorul acestora.

CONSILIUL JUDEȚEAN
37 21.08.2024

Accese pietonale

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

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

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

(4) Trotuarele pietonale vor fi realizate în lungul străzilor, adiacent părții carosabile, pe ambele părți sau pe o singură parte. Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentație.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețelele publice de echipare existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.

(2) În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrative publice competente, sau dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;

(4) Viitoarele construcții și/sau instalații subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018..

(5) În zona de protecție a rețelei de gaze naturale se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Realizarea de rețele edilitare

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

(2) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

(4) Amplasarea oricăror construcții cu alte funcțiuni decât cele de echipare tehnico-edilitară sau gospodărie comunală se va face cu respectarea zonelor de siguranță sau protecție a rețelelor și instalațiilor aferente, în baza avizelor și acordurilor deținătorilor/administratorilor acestora.

(5) În zona de protecție a gazelor naturale se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

(6) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

37 21 08 2024

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execute, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare /extindere /modernizare /reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
(9) Potrivit normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către ANRE.
(10) În vederea siguranței funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al statului, comunei Barcanesti sau județului Prahova, după caz.
(2) Rețeaua de drumuri și străzi pe traseul cărora se construiesc rețele edilitare aflate în categoria utilităților din serviciul public, aparțin domeniului public.
(3) Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea

(1) În sensul prezentului regulament local de urbanism, cu respectarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, parcelarea este: "acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime".
(2) Forma și dimensiunile parcelelor sunt prevăzute la cap. 4 pentru fiecare zonă și subzone funcțională în parte.
(3) Condițiile de construibilitate sunt reglementate astfel încât terenurile rezultate în urma divizării să poată primi construcția propusă, cu o configurație în acord cu destinația sa și cu respectarea următoarelor condiții cumulativ :

- Retragerea minim admisă față de aliniament;
- Retragerile minime față de limitele laterale;
- Indicatorii urbanistici POT și CUT;
- Regimul de înălțime și/sau înălțimea maxim admisă;
- Regimul de construire și modul de amplasare a mai multor construcții în incintă;
- Accese carosabile și pietonale;
- Intervenția în caz de necesitate;
- Posibilități de racordare la rețelele edilitare.

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxim admise reglementate pentru fiecare UTR, zonă și subzonă funcțională în parte.
(2) Din considerente de protejare a peisajului și de respectare a tradițiilor arhitecturale locale și a caracterului de comunei, indiferent de funcțiunea construcțiilor, calculul înălțimii se face prin raportare la panta terenului existent neamenajat pe care se va amplasa clădirea, în planul paralel cu acesta, în punctul cel mai înalt al acoperișului. Este obligatoriu ca toate

CONSILIUL JUDEȚEAN
PUNCT DE PRIMIRE/EXPEDIERE
Nr. 37 din 21.08.2024

construcțiile să preia panta naturală a terenului și să se înscrie în scara peisajului natural și antropic înconjurător.

Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul zonei.
(2) Aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
(3) Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător și a prevederilor reglementate în cap. 4 al prezentului RLU pentru fiecare zonă funcțională în parte.
(4) Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.
(5) Culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje/Garaje

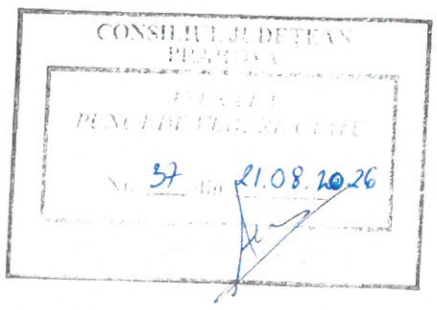
(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă există prevăzute spații de parcare prevăzute funcție de destinația și capacitatea construcției propuse.
(2) Parcajele/garajele pot fi în clădire sau în afara clădirii, subterane sau supraterane, cu regim deschis publicului, parțial sau total, sau parcaje în regim privat.

Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii plantațiilor existente.
(2) Pe restul terenului, destinat construirii se vor prevedea spații verzi și plantate, altele decât cele existente, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
(3) În sensul prezentului regulament, prin spații verzi și plantate, se înțelege totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei prevăzute cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, plantații de aliniament și/sau de protecție, alte asemenea.

Împrejmuiri

(1) Funcție de zona funcțională și prevederile specifice din cap. 4, parcelele/construcțiile pot avea împrejmuiri sau nu.
(2) Indiferent de tipul de împrejmuire admis, aspectul acestora se va supune acelorași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.



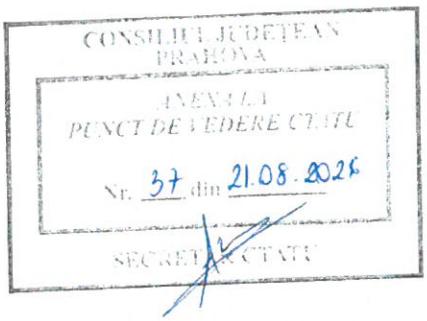
CAP. III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

(S - ZF10) – ZONA DE COMERT SI SERVICII

(CC – ZF 06) – ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI



CAP. IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

S – ZONA COMERȚ ȘI SERVICII – ZF10

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține funcțiuni cu caracter public sau privat care poate polariza atât interesul locuitorilor din zonă, dar și al celor din localitate sau din afara localității.

Această zonă este situată dispersat în teritoriu și cuprinde zonele sau incintele care conțin funcțiuni comerciale și de servicii .

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

S-ZF10

- **Servicii de interes general**
- **Unitati comerciale de interes local**
- **Parcaje si rampe de acces**
- **Alei si platforme carosabile si pietonale**
- **Amenajari tehnico- edilitare**
- **Anexe tehnice**
- **Elemente si amenajari pentru reclama si publicitate**
- **Spatii verzi si plantatii de protectie**
- **Imprejmuiri**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente de infrastructura tehnico edilitare necesare functionarii noilor investitii cu conditia neafectarii mediului natural si a imaginii zonei.

Orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora;

In zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei;

In zonele de protecție ale infrastructurii de transport produse petroliere sau magistralelor (gaze, energie electrică, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Conpet, Petrotrans, Transgaz, Transelectrica, etc.);

Aamplasarea antenelor și echipamentelor de telefonie mobilă este permisă în următoarele condiții: obținerea avizului Autorității de Sănătate Publica, obținerea acordului tuturor proprietarilor de teren din zonele limitrofe amplasamentului pe o raza de 200 m

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea antenelor de telefonie mobilă este interzisă în zonele cu densitate mare de construcții și la o distanță mai mică de 500 m față de creșe, grădinițe, școli, cămine de bătrâni, unități medicale

37 din 21.08.2024

- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele străzilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public al Comunei Barcanesti sau al statului(DN 1) ocupat de circulatiile rutiere si pietonale existente si propuse si limita parcelei incadrate in aceasta zona functionala.

- cladirile noi ce vor adaposti functiuni de servicii de interes general se vor amplasa retrase de la aliniament astfel:

- fata de aliniament se vor retrage cu minimum 15,00m astfel incat sa fie mentinuta o retragere de 30,00m din axul DN 1

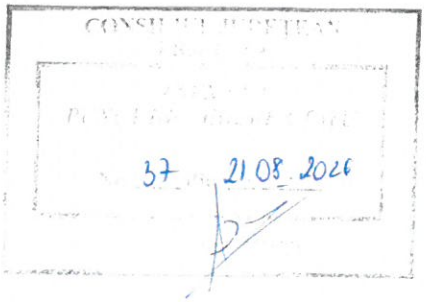
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- **regimul de construire pe parcela va fi izolat si /sau cuplat**
- **clădirile realizate in regim izolat vor respecta între ele distanţe egale cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele;**
- **distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6,0 metri si numai în cazul în care faţadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activităţi permanente ce necesită lumină naturală;**
- **clădirile noi vor fi retrase fata de limitele laterale si posterioare cu cel putin 3,00m: a se vedea limita edificabilului - plansa nr. 3 Reglementari Urbanistice**
- **anexele, funcție de specificul acestora, se pot amplasa cuplat sau izolat față de construcția principală, la distanțe mai mici între ele și față de aceasta, cu respectarea normelor sanitare și de prevenire a incendiilor.**

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 m** dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții
- se recomanda separarea accesele pentru vizitatori/angajaţi/aprovizionare;
- staţionarea autovehiculelor se admite numai în afara circulaţiilor publice;



ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte).

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele ;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul noilor constructii dar si iluminatului public precum si retelele de telecomunicatii se recomanda a fi amplasate in subteran
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- vor fi prevazute amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor refolosibile;
- administratia locala va putea emite autorizatii de construire pentru cladiri dupa realizarea solutiilor de echipare edilitara
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții.

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării de constructii pe terenuri care au fost rezervate în PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Montarea echipamentelor tehnice se recomanda a fi executata în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Barcanesti sau județului Prahova, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții/autorități publice specializate.

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTAJ
Nr. 57 din 21.08.2020

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- se recomandă amplasarea construcţiilor aferente serviciilor şi comerţului pe terenuri cu suprafaţa minimă de **800 mp** şi o deschidere la stradă de minim **15.0 m**. Cele două condiţii trebuie respectate cumulativ;
- pentru construcţiile private de prestări servicii către populaţie (comerţ, activităţi manufacturiere, etc.) parcela va avea suprafaţa minimă de **200 mp** şi o deschidere la stradă de minim **12,0 m**. Cele două condiţii trebuie respectate cumulativ;

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

- inaltimea maxima admisa a constructiilor va fi de S+P+2

H maxim cornisa = 10,00m

H maxim coama = 13,00m

- pentru elementele de reclama si prezentare de tip unipol inaltimea maxima admisa va fi de 30,00 m,
- pentru elemetele de tip totem si panouri publicitare inaltimea maxima va fi de 16,00m.

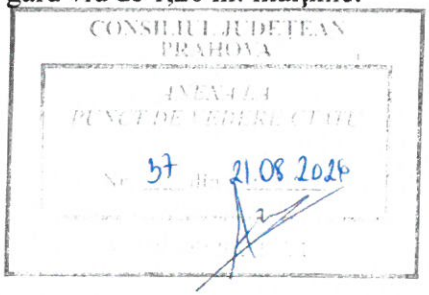
ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul exterior al clădirilor va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerenta" si „eleganta";
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata,plastic ondulat,etc.)

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în afara circulaţiilor publice;
- se vor amenaja parcari avand capacitati dimensionate in conformitate cu studiul de circulatie avizat si cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996 – *pentru complexele comerciale de peste 2000mp se va asigura cate un loc de parcare la fiecare 40mp suprafata desfasurata a constructiei .*
- din totalul locurilor de parcare se va asigura un procent de 4% pentru persoanele cu dizabilitati
- pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut se recomanda ca parcajele la sol sa fie prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrale care sa asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare şi înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălţime.



ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- se va mentine o suprafata destinata spatiilor verzi ce va ocupa minimum 10% din suprafata destinata zonei de institutii si servicii
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcari și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol se recomanda a fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIRI

- aspectul acestora se va supune acelorași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim **1,50 - 1,80** metri. Acestea pot avea un soclu opac de m ax. **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafața de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi semiopace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,0 metri.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului , cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,0mp intra in suprafata construita.

In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola ale etajelor superioare si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc.

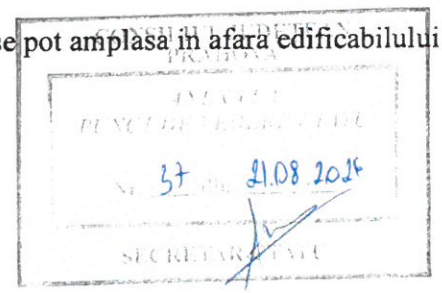
ARTICOLUL 20 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,5

- Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

Nota: Elementele publicitare si anexele tehnice se pot amplasa in afara edificabilului si vor fi exceptate de la POT si CUT.



CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI –ZF06

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține rețeaua de drumuri din zona studiata, indiferent de categoria acestora, Suplimentar, se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor și cele rezervate drumurilor nou propuse (conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe).

Zona cuprinde următoarele subzone funcționale :

CCr - căi de comunicație rutieră (drumuri)

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

CCr – căi de comunicație rutieră (drumuri)

- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de drumuri și accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice;
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament;
- stații de transport în comun, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea);
- refugii și treceri de pietoni;
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei;
- semnalizare rutieră și panouri publicitare;
- mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, etc.).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CCr- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei;
- în zonele de protecție ale infrastructurii de transport produse petroliere sau magistralelor (gaze, energie electrică, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Conpet, Petrotrans, Transgaz, Transelectrica, etc.);

CCr – căi de comunicație rutieră (drumuri)

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora;
- mobilier urban și elementele de susținere ale rețelelor tehnico-ediliotare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului;
- stațiile de transport în comun și accesele noi cu condiția obținerii avizului Poliției rutiere;
- în zonele de protecție ale infrastructurii de transport produse petroliere autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (CONPET, Petrotrans, etc.).

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții;

CCr - orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejmuiri) pe terenurile rezervate pentru drumurile nou propuse.

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
37 21.08.2024

SECȚIUNEA III: PRESCRIPȚII SPECIFICE

- Se vor respecta prospectele de drum, aliniamentele și regimul de aliniere prevăzute în planșele de reglementări
- Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții;
- Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte);
- Se vor respecta fâșiile plantate prevăzute în lungul străzilor;
- Montarea rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu execepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim;
- Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentație.

SECȚIUNEA IV - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele străzilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone uncționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **minim 5,0 m;**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Nu este cazul

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se recomanda sa se faca din drumul cu traficul cel mai redus.

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte).

PRAHOVA
ANEXA
21.08.2024

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE

Nu este cazul

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Nu este cazul

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Barcanesti sau județului Prahova, după caz;
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu este cazul

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale,
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA PROCESUL VERBAL AL ȘEDINȚEI CTAT
Nr. 37 din 21.08.2024

- în spaţiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete şi se va asigura parcarea autovehiculelor (după caz).

ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIRI
Nu este cazul

SECTIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
Nu este cazul

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
Nu este cazul;

ARTICOLUL 20 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
Nu este cazul.

Urbanist VLADIMIR CAZAN

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vladimir Valeriu V.
CAZAN
urbanist
D D3 D20 E
SPECIALIST CU DREPT...

CONSILIUL JUDEŢEAN PRAHOVA
ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTAT
Nr. 37 din 21.08.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – „RIDICARE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ TEREN DIN ZONĂ DE LOCUINȚE (L) ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) ÎN ZONA DE COMERT SI SERVICII (S - ZF10),ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI (CC-ZF06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITĂȚI"

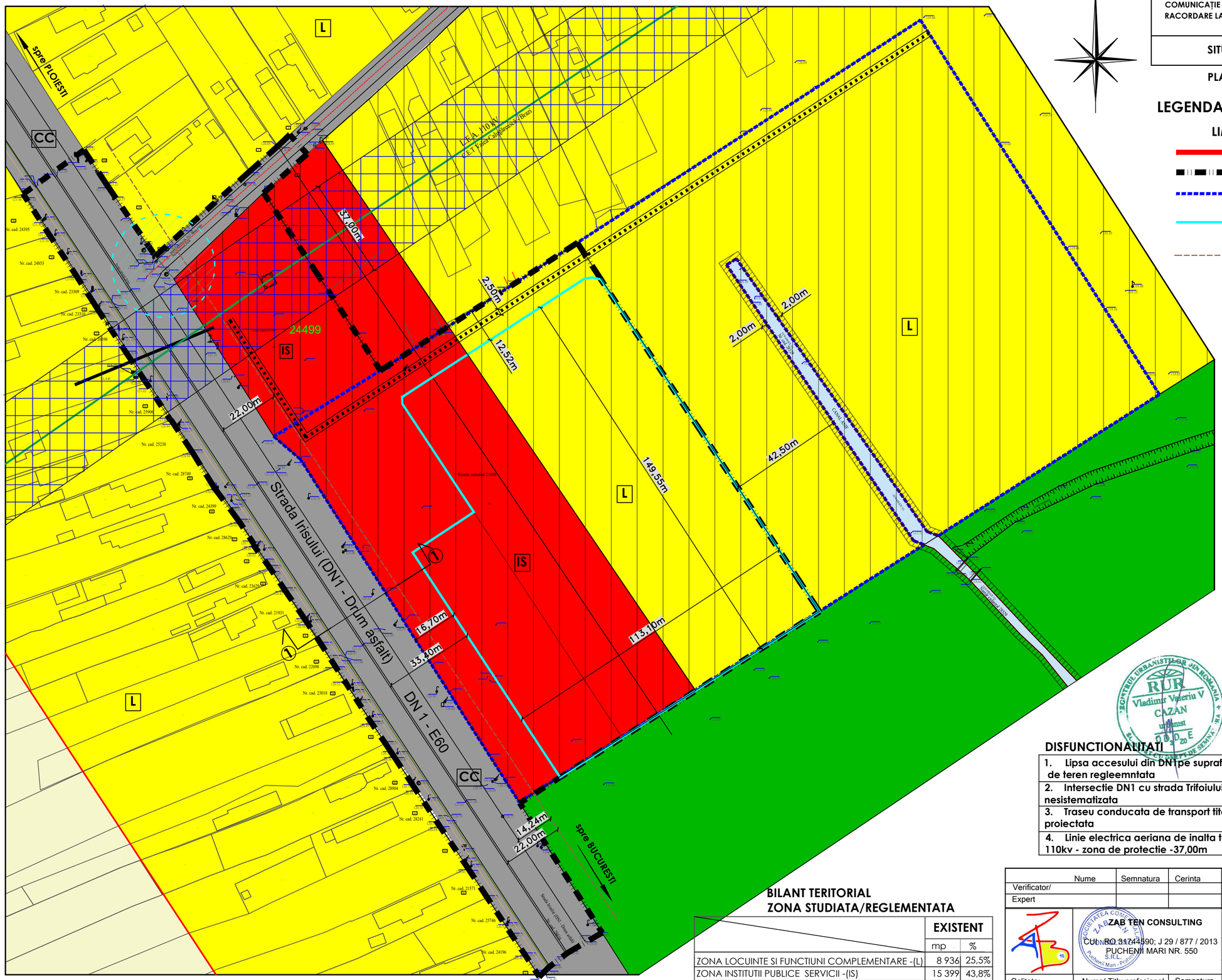
COMUNA BARCANESTI, JUDETUL PRAHOVA

2.1

SITUATIE EXISTENTA — **PUZ**

PLAN SC 1 / 1000

N



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA NTRAVILANULUI APROBAT PRIN PUG
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT PRIN PUZ - 35.105 mp
- LIMITA PROPRIETATE TEREN AFERENT NR. CAD.21850 - 44.666 mp
- LIMITA TERENULUI CU DREPT DE SUPERFICIE SC BAPRIBA SRL -15.522 mp)
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI NATIONAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - "L"
- ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII "IS"
- ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE "A"
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE "CC"
- ZONA TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN "TA"
- CANAL ANIF -CCN 650
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA APROBARE PUZ
- ZONA DE PROTECTIE CANAL ANIF
- LINIE ELECTRICA AERIANA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE LINIE ELECTRICA AERIANA 110 KV
- TRASEU CONDUCTA TRANSPORT TITEI 14" -PROIECTATA culoar de protectie 2,50m
- INTERSECTIE NESISTEMATIZATA DN 1 / STRADA TRIFOIULUI

"SCUTUL URBANISTILOR DIN ROMANIA" RUR Vladimir Valeriu V CAZAN urbanist

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA/REGLEMENTATA

	EXISTENT	
	mp	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -(L)	8 936	25,5%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SERVICII -(IS)	15 399	43,8%
ZONA CAI DE COMUNICATIE - (CC)	10 770	30,7%
TOTAL	**35 105**	**100%**

DISFUNCTIONALITATI / PRIORITATI

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1. Lipsa accesului din DN1pe suprafata de teren regleemntata	Realizare sens giratoriu pentru asigurare acces din DN1
2. Intersectie DN1 cu strada Trifoiului nesistematizata	Sistematizare intersectie DN1 cu strada Trifoiului
3. Traseu conducata de transport titei proiectata	Asigurare zona libera si de protectie pentru viitor traseu conducta
4. Linie electrica aeriana de inalta tensiune 110kv - zona de protectie -37,00m	Asigurare zona libera de protectie LEA 110kv

	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr. data
Verificator/				
Expert				

ZAB TEN CONSULTING
CUI: RO 31744590; J 29 / 877 / 2013
PUCHENII MARI NR. 550

Beneficiar :COMUNA BARCANESTI

Amplasament: T19, P1466,1459,1455/8, com. Barcanesti, Judetul Prahova

Proiect nr: U03 / 2026

FAZA: PUZ

Scara 1:1000

Data: 06.2026

Plansa: 2

Denumire proiect:
PUZ – „RIDICARE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ TEREN DIN ZONĂ DE LOCUINȚE (L) ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) ÎN ZONA DE COMERT SI SERVICII (S - ZF10),ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI (CC-ZF06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITĂȚI"

Denumire plansa:
SITUATIE EXISTENTA

Calitate:	Nume/ Titlu profesional	Semnatura
Sef proiect:	Urb. Vladimir Cazan	
Proiectat :	Arh. Georgiana Brebeanu	
Redactat:	Arh. Georgiana Brebeanu	

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – „RIDICARE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ TEREN DIN ZONĂ DE LOCUINȚE (L) ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) ÎN ZONA DE COMERT SI SERVICII (S - ZF10),ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI (CC-ZF06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITĂȚI"

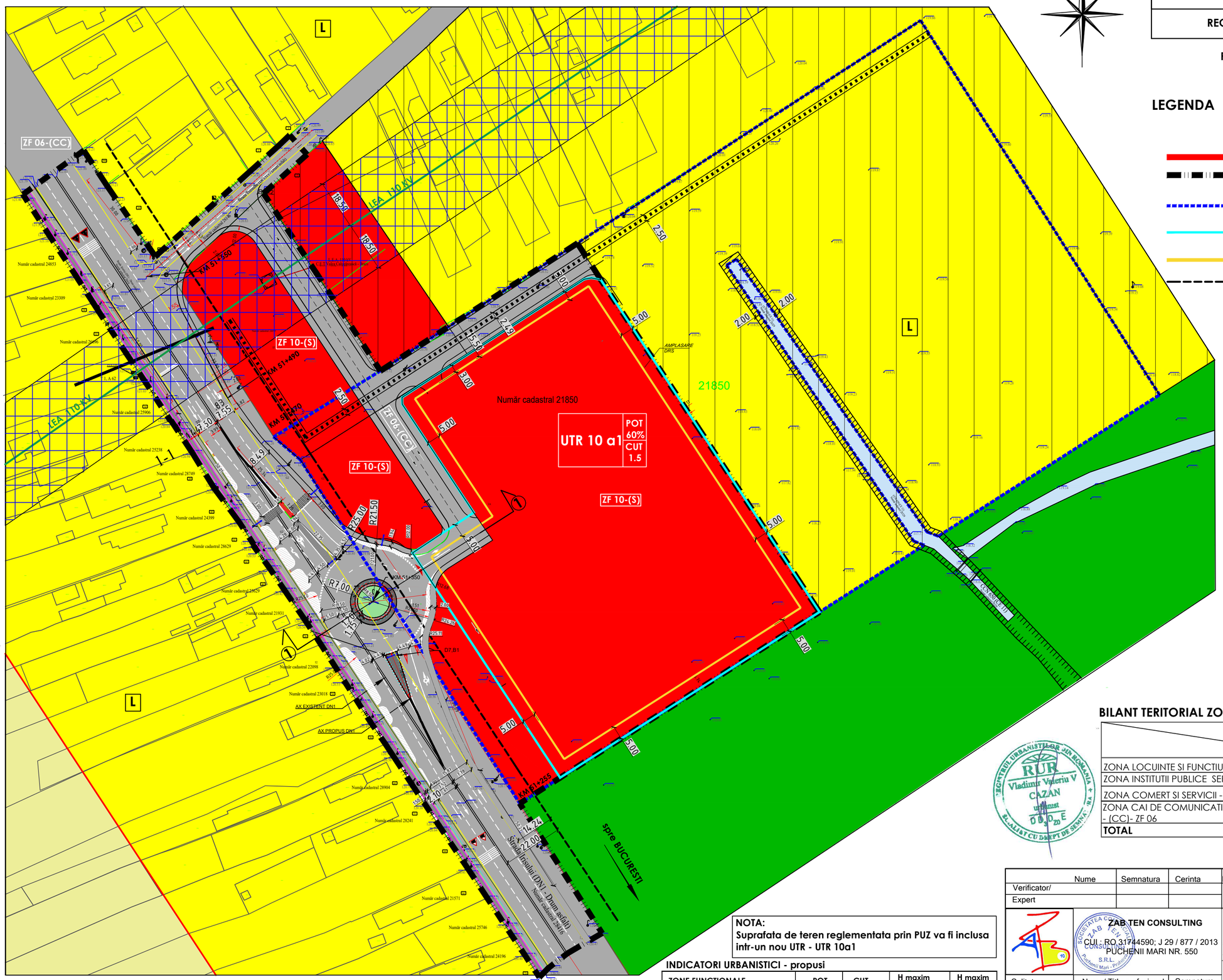
COMUNA BARCANESTI, JUDETUL PRAHOVA

3

REGLEMENTARI URBANISTICE — **PUZ**

PLAN SC 1 / 1000

N



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA NTRAVILANULUI APROBAT PRIN PUG
- LIMITA TERENULUI STUDIAT SI REGLEMENTAT PRIN PUZ - 35 105 mp
- LIMITA PROPRIETATE TEREN AFERENT NR. CAD.21850 - 44 666 mp
- LIMITA TERENULUI PENTRU CU DREPT DE SUPERFICIE PENTRU SC BAPRIBA SRL -15 522 mp
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI NATIONAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA COMERT SI SERVICII -(S)-ZF 10
- ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE--(A)- ZF 04
- ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - (CC) - ZF 06
- ZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN - (TA)- ZF 03
- CANALE ANIF
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA APROBARE PUZ - ZRS 30
- LINIE ELECTRICA AERIANA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE TRANSPORT SI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA - ZRS 25
- TRASEU CONDUCTA TRANSPORT TITEI 14" -PROIECTATA culoar de protectie 2,50m

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA/REGLEMENTATA

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -(L)	8 936	25,5%	0	0 %
ZONA INSTITUTII PUBLICE SERVICII -(IS)	15 399	43,8%	0	0 %
ZONA COMERT SI SERVICII -(S) - ZF 10	0	0 %	23 015	65,6%
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - - (CC)- ZF 06	10 770	30,7%	12 090	34,4%
TOTAL	**35 105**	**100%**	**35 105**	**100%**

NOTA:
Suprafata de teren reglementata prin PUZ va fi inclusa intr-un nou UTR - UTR 10a1

INDICATORI URBANISTICI - propusi

ZONE FUNCTIONALE	POT	CUT	H maxim cornisa	H maxim coama
Zona comert si servicii (**S**) -ZF 10	60%	1,5	10,00 m (S+P+2)	13,00m

Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr. data
Verificator/			
Expert			

ZAB TEN CONSULTING
CUI : RO 31744590; J 29 / 877 / 2013
PUCHENII MARI NR. 550

Beneficiar :COMUNA BARCANESTI

Amplasament: T19, P1466,1459,1455/8, com. Barcanesti, Judetul Prahova

Proiect nr: U03 / 2026

FAZA: PUZ

Scara 1:1000

Data: 06.2026

Plansa: 3

Denumire proiect:
PUZ – „RIDICARE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ TEREN DIN ZONĂ DE LOCUINȚE (L) ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) ÎN ZONA DE COMERT SI SERVICII (S - ZF10),ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI (CC-ZF06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITĂȚI"

Denumire plansa:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Calitate:	Nume/ Titlu profesional	Semnatura
Sef proiect:	Urb. Vladimir Cazan	
Proiectat :	Arh. Georgiana Brebeanu	
Redactat:	Arh. Georgiana Brebeanu	

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – „RIDICARE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ TEREN DIN ZONĂ DE LOCUINȚE (L) ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) ÎN ZONA DE COMERT SI SERVICII (S - ZF10),ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI (CC-ZF06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITĂȚI"

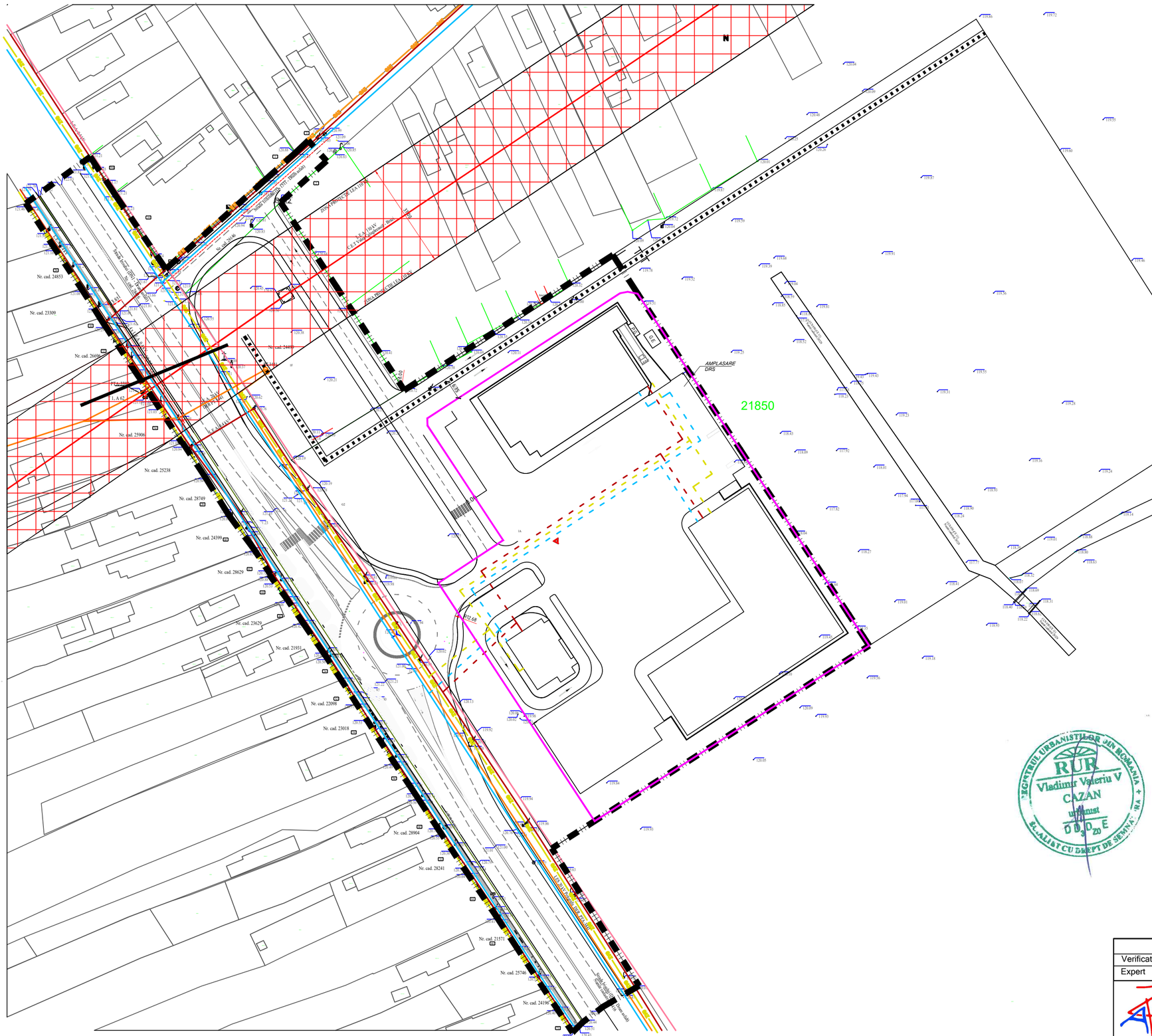
COMUNA BARCANESTI, JUDETUL PRAHOVA

4

REGLEMENTARI EDILITARE

PUZ

PLAN SC 1 / 1000



LEGENDA

- LIMITA TERENULUI STUDIAT PRIN PUZ - 35.105 mp
- LIMITA TERENULUI CU DREPT DE SUPERFICIE SC BAPRIBA SRL -15.522 mp)

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- LINIE ELECTRICA AERIANA 110 KV
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20 KV
- LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4 KV
- RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- TRASEU FIBRA OPTICA ORANGE ROMANIA SA
- RETEA ALIMENTARE CU APA
- TRASEU CONDUCTA TRANSPORT TITEI 24" culoar de protectie 2,50m
- ZONA DE PROTECTIE LINIE ELECTRICA AERIANA 110 KV

RETELE EDILITARE PROPUSE

- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- RETEA ALIMENTARE CU APA
- TRASEU CONDUCTA TRANSPORT TITEI 14" -PROIECTATA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA
RUR
Vladimir Veteriu V
CAZAN
urbanist
DUD 20 E
EL.ALIAT CU DREPT DE SEMNĂ

Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr. data
Verificator/			
Expert			

ZAB TEN CONSULTING
CUI : RO 31744590; J 29 / 877 / 2013
PUCHENII MARI NR. 550

Beneficiar :COMUNA BARCANESTI

Amplasament: T19, P1466,1459,1455/8, com. Barcanesti, Judetul Prahova

Proiect nr: U03 / 2026

FAZA: PUZ

Denumire proiect:
PUZ – „RIDICARE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ TEREN DIN ZONĂ DE LOCUINȚE (L) ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) ÎN ZONA DE COMERT SI SERVICII (S - ZF10),ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI (CC-ZF06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITĂȚI"

Scara 1:1000

Data: 06.2026

Denumire plansa:
REGLEMENTARI EDILITARE

Plansa: 4

Calitate:	Nume/ Titlu profesional	Semnatura
Sef proiect:	Urb. Vladimir Cazan	
Proiectat :	Arh. Georgiana Brebeanu	
Redactat:	Arh. Georgiana Brebeanu	

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

ARHITECT ŞEF

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM	DATA: 21 august 2026

Nr. înregistrare 21392 /29.07.2026, 23403/19.08.2026 - completare

PRIMĂRIA BĂRCĂNEŞTI
PRAHOVA
REGISTRATURĂ
INTRARE / IEŞIRE Nr. 17705
Ziua 21 Luna 08 Anul 2026

PUNCT DE VEDERE

Ca urmare a cererii adresate de Alina Trusca - Arhitect Șef / Responsabil urbanism / persoană împuternicită al UAT Bărcăneşti, cu sediul în județul Prahova, comuna Bărcăneşti, str. Crinilor, nr. 108, telefon 0786179061, email urbanism@barcanesti.ro, înregistrată la Consiliul Judeţean Prahova cu nr. 21392 din 29.07.2026 şi completărilor înregistrate cu nr. 23403/19.08.2026.

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 **21 AUGUST 2026** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

-	vot „Favorabil":	număr voturi:	**3**
-	vot „Favorabil cu condiții"	număr voturi:	**2**
-	vot „Negativ"	număr voturi:	-
-	vot „Abținere"	număr voturi:	-
-	vot „Amânare"	număr voturi:	-

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL

nr. 37 din 21 AUGUST 2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ): **„PUZ – RIDICARE RESTRICŢII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAŢIE FUNCŢIONALĂ TEREN DIN ZONĂ DE LOCUINŢE (L) SI ZONĂ INSTITUŢII ŞI SERVICII (IS), ÎN ZONĂ DE COMERŢ ŞI SERVICII (S- ZF 10), ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI TRANSPORT (CC-ZF 06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITATI"**
generat de imobilul *din Comuna Bărcăneşti, sat Românești, nr. cadastral 21850 (T19, A 1466, 1459, 1455/8), nr. cadastral 24499 (T19, A 1467), parţial nr. cadastral 26146 (DS 1511- strada Trifoiului), parţial 28416 (DN1 – strada Irisului)*

Inițiator : **COMUNA BĂRCĂNEŞTI**

Proiectant general : **ZAB TEN CONSULTING**

Specialist cu drept de semnătură RUR : urb. Vladimir Cazan

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUZ:

*Terenul studiat / reglementat pentru realizarea acestei investiții are suprafața de **35 105 mp** și este compus din:*

- ***S = 21 002 mp** – aferent parţial din nr. cadastral 21850.*
- ***S = 3 341 mp** – aferent nr. cadastral 24499.*
- ***S = 657 mp** – aferent nr. cadastral 26146 (strada Trifoiului-DS 1511).*
- ***S = 10 105 mp** – aferent nr. cadastral 28416 (DN1).*

Terenul reglementat are următoarele vecinătăți:

- *Nord: parte din nr. cadastral 21850, proprietari privaţi – teren intravilan*
- *Sud: nr. cadastral 28416 (DN1).*
- *Est: proprietar privat (nr. cadastral 172)– teren intravilan*
- *Vest: nr. cadastral 26146 (strada Trifoiului-DS 1511)– teren intravilan*

Imobilele studiate au următorul regim juridic:

- Terenul identificat cu **nr. cadastral 21850** se află în proprietatea numitului Vladareanu Silviu Andrei şi cu intabulare drept de superficie în suprafaţă de 15 522 mp din totalul de 44 666 mp în favoarea Bapriba PH Development SRL pe o durată de 19 luni respectiv până la data de 30.06.2027, conform extrasului de carte funciară nr. 149987/06.07.2026 emis de BCPI Ploieşti.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 24499** se află în proprietatea numitului Vladareanu Silviu Andrei conform extrasului de carte funciară nr. 149988/06.07.2026 emis de BCPI Ploieşti.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 26146 (strada Trifoiului-DS 1511)** aparţine domeniului public al comunei Bărcăneşti conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 149985/06.07.2026 emis de BCPI Ploieşti.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 28416** – DN1 aparține domeniului public al Statului Român – Ministerul Transporturilor şi Infrastructurii prin CNAIR SA conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 149986/06.07.2026 emis de BCPI Ploieşti.

Prevederi PUG şi RLU ale UAT Bărcăneşti – documentaţii aprobate

Destinaţia stabilită prin PUG şi RLU ale localităţii – documentaţii aprobate cu HCL nr. 8/25.03.2000, prelungire valabilitate prin HCL nr. 54/28.11.2013 şi HCL nr. 58/26.11.2018 este pentru: **zonă pentru locuinţe „L", zonă instituţii şi servicii „IS" şi zonă căi de comunicaţie Cc subzona Ccr în intravilan**.

Totodată, terenul reglementat este situat parţial în ***zonele de protecție DN1, LEA 110 kV, fibră optică, zona de protecţie a conductelor magistrale produse petroliere Conpet şi în zona cu interdicţie temporară de construire până la întocmire PUZ sau PUD.***
Imobilul este situat în zonele de risc conform reglementărilor SEVESO (Legea 59/2016 şi Ordinul M.D.R.A.P.F.E. nr. 3710/2017, Ministerul Mediului nr. 1212/2017, M.A.I. nr. 99/2017) aferent obiectivului S.C. OMV PETROM S.A. – RAFINĂRIA PETROBRAZI şi S.C. PETROTEL LUKOIL S.A Ploieşti şi în zona cu servitute aeronautică civilă aferentă Aerodromului Strejnicu – Radiofar DVOR -DME din comuna Târgşoru Vechi.

Prevederi PUZ şi RLU aferent propuse :

Prin documentaţia de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

1. Schimbare parţială destinaţie teren din zonă de locuinţe şi instituţii şi servicii în zonă comerţ şi servicii şi ridicare restricţie de construire **S= 24 343 mp**
2. Se va constitui un nou UTR – **U.T.R. 10-a1**.
3. Zonare funcțională:
   - **Zona de comerţ şi servicii CS – ZF10**
   - **Zona căi de comunicație și transporturi CC– ZF06**

„ CS " – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII – ZF10

- U.T.R. 10-a1
- regim de construire: *izolat* ;

- funcțiune predominantă / funcțiuni dominante:
  - *comerț și servicii;*
- regim de înălțime maxim propus - Rh: *S+ P + 2*
- *Hmax.* = 13 *m*;
- POT = 60%;
- CUT = 1,5;
- retragerea minimă față de aliniament
  - *la DN1: minim 15 m;*
- retrageri minime față de limitele laterale: *minim 3 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare: *minim 3 m;*
- circulații și accese: *se va realiza dintr-un drum public;*
- echipare tehnico-edilitară: *se va realiza prin racord la rețelele existente*;

„ Cc " – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI – ZF06

- U.T.R. 10-a1
- funcțiune dominantă / funcțiuni dominante:
  - *circulaţii rutiere şi pietonale;*
- regim de construire: -;
- regim de înălțime maxim propus: - ;
- *Hmax.* = -;
- POT = -;
- CUT = -;
- retragerea minimă față de aliniament: -;
- retrageri minime față de limitele laterale: -;
- retrageri minime față de limitele posterioare: -;
- circulații și accese: *se va realiza dintr-un drum public;*
- echipare tehnico-edilitară: *se va realiza prin racord la rețelele existente*;

<u>În urma evaluării documentaţiei de urbanism în cadrul Comisiei CTATU Prahova din 21 august 2026, membrii comisiei au avut următoarele observaţii şi recomandări:</u>

- *Prezentarea Avizului IGPR privind reţeaua de fibră optică existentă;*
- *Prezentarea unui nou aviz Conpet privind conducta de legătură între Pietroşani şi Răfinăria PetroBrazi;*
- *Piesele desenate ale documentaţiei de urbanism se vor completa cu profilul propus pentru drumul local lateral;*
- *Regulamentul local de urbanism se va elabora cu respectarea prevederilor „Ghidului privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" indicativ: GM -007-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000*

<u>Membrii consultativi ai Comisiei CTATU Prahova au avut următoarele precizări</u>:

- *Se va avea în vedere protejarea/refacerea conductei de apă Dn 125 mm PEHD amplasată în zonă care traversează terenul propus pentru sensul giratoriu;*
- *Aviz CONPET conform CU nr.9 din 09.02.2026 referitor la „Studiu de soluţie şi proiectare privind amplasarea unei conducte de legătură între Pietroşani şi Rafinăria PetroBrazi";*

Notă: Anterior supunerii documentației spre aprobare în cadrul Consiliului Local al comunei Bărcănești, este necesară transmiterea către Consiliul Județean Prahova, a justificărilor punctuale pentru preluarea /nepreluarea observațiilor și recomandărilor formulate de către membrii comisiei.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z.-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului punct de vedere, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.b), 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 Bărcăneşti, după care documentația poate fi supusă dezbaterii în cadrul Consiliului Local al UAT Bărcăneşti.

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 iar UAT Bărcăneşti va avea în vedere respectarea prevederilor art.63, alin.(2), lit.b) şi ale art.64, alin.(2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

După aprobare, Primăria UAT Bărcăneşti are următoarele obligații:

- să transmită Hotărârea Consiliului Local al UAT Bărcăneşti, 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, atât Hotărârea Consiliului Local al UAT Bărcăneşti de aprobare a documentației de urbanism cât şi documentația de urbanism vizată ca anexă la HCL-ul 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.

Scutit de taxă pentru ,, Taxă pentru emiterea Punct de vedere C.T.A.T.U. pentru fundamentare aviz al arhitectului șef al UAT cu structură de specialitate" conform HCJ Prahova nr. 350/18.12.2025.

PREŞEDINTE CTATU

VIRGILIU DANIEL NANU

Consiliul Județean

SECRETAR CTATU

arh. Andreea Ioana Aluchi

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI BĂRCĂNEȘTI
COMPARTIMENTUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 17721 din 24.08.2026

Aprobat,
Primar,
Gheorghe-Daniel APOSTOL

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare,
se emite următorul:

AVIZ PRIMĂRIA COMUNEI BĂRCĂNEȘTI FAVORABIL

Nr. 04 din 24.08.2026

pentru: **„RIDICARE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ TEREN DIN ZONĂ DE LOCUINȚE (L) ȘI ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS), ÎN ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII (S-ZF 10), ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT (CC-ZF 06), AMENAJARE ACCES, RACORDARE LA UTILITĂȚI"**

amplasament: Comuna Bărcănești, sat Românești, nr. cadastral 21850 (T19, A 1466, 1459, 1455/8), nr. cadastral 24499 (T19, A 1467), parțial nr. cadastral 26146 (DS 1511- strada Trifoiului), parțial 28416 (DN1 — strada Irisului)

initiator: **COMUNA BĂRCĂNEȘTI**
proiectant: **ZAB TEN CONSULTING**
specialist cu drept de semnatura RUR: urb. Vladimir Cazan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

*Terenul studiat / reglementat pentru realizarea acestei investiții are suprafața de **35 105 mp** și este compus din:*

- ***S = 21 002 mp** — aferent parțial din nr. cadastra/ 21850.*
- ***S = 3 341 mp** — aferent nr. cadastral 24499.*

- ***S = 657 mp*** *— aferent nr. cadastral 26146 (strada Trifoiului-DS 1511).*
- ***S = 10 105 mp*** *— aferent nr. cadastral 28416 (DN1).*

Terenul reglementat are următoarele vecinătăți:

- *Nord: parte din nr. cadastral 21850, proprietari privati — teren intravilan*
- *Sud: nr. cadastral 28416 (DN1).*
- *Est: proprietar privat (nr. cadastral 172)— teren intravilan*
- *Vest: nr. cadastral 26146 (strada Trifoiului-DS 1511)— teren intravilan*

Imobilele studiate au următorul regim juridic:

- Terenul identificat cu **nr. cadastral 21850** se află în proprietatea numitului Vladareanu Silviu Andrei și cu intabulare drept de superficie în suprafață de 15 522 mp din totalul de 44 666 mp în favoarea Bapriba PH Development SRL pe o durată de 19 luni respectiv până la data de 30.06.2027, conform extrasului de carte funciară nr. 149987/06.07.2026 emis de BCPI Ploiești.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 24499** se află în proprietatea numitului Vladareanu Silviu Andrei conform extrasului de carte funciară nr. 149988/06.07.2026 emis de BCPI Ploiești.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 26146 (strada Trifoiului-DS 1511)** aparține domeniului public al comunei Bărcănești conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 149985/06.07.2026 emis de BCPI Ploiești.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 28416** — DN1 aparține domeniului public al Statului Român — Ministerul Transporturilor și Infrastructurii prin CNAIR SA conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 149986/06.07.2026 emis de BCPI Ploiești.

Prevederi PUG și RLU ale UAT Bărcănești – documentații aprobate

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității — documentații aprobate cu HCL nr. 8/25.03.2000, prelungire valabilitate prin HCL nr. 54/28.11.2013 și HCL nr. 58/26.11.2018 este pentru: **zonă pentru locuințe „L", zonă instituții și servicii „IS" și zonă căi de comunicație Cc subzona Ccr în intravilan.**

Totodată, terenul reglementat este situat parțial **în zonele de protecție DN1, LEA 110 kV, fibră optică, zona de protecție a conductelor magistrale produse petroliere Conpet și în zona cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ sau PUD.**
Imobilul este situat în zonele de risc conform reglementărilor 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) aferent obiectivului S.C. OMV PETROM S.A. - RAFINĂRIA PETROBRAZI și S.C. PETROTEL LUKOIL S.A Ploiești și în zona cu servitute aeronautică civilă aferentă Aerodromului Strejnicu — Radiofar DVOR -DME din comuna Târgșoru Vechi.

Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :

Prin documentația de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

1. Schimbare parțială destinație teren din zonă de locuințe și instituții și servicii în zonă comerț și servicii și ridicare restricție de construire **S= 24 343 mp.**
2. Se va constitui un nou UTR — **U.T.R. 10-a1**.
3. Zonare funcțională:
   - **Zona de comerț și servicii CS — ZFIO**
   - **Zona căi de comunicație și transporturi CC— ZF06**

" CS " - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII - ZFIO

- U.T.R. 10-al
- regim de construire: izolat;
- funcțiune predominantă / funcțiuni dominante:
  - *comerț și servicii;*
- regim de înălțime maxim propus - Rh: *S+ P + 2*
- H*max.* = *13 m*;
- POT = *60%;*
- CUT = *1,5*;
- retragerea minimă față de aliniament
  - la DN1: *minim 15 m,*
- retrageri minime față de limitele laterale: *minim 3 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare: *minim 3 m;*
- circulații și accese: *se va realiza dintr-un drum public;*
- echipare tehnico-edilitară: *se va realiza prin racord la rețelele existente;*

„ Cc " - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI - ZF06

- U.T.R. 10-a1
- funcțiune dominantă / funcțiuni dominante:
  - *circulații rutiere și pietonale;*
- regim de construire: *-;*
- regim de înălțime maxim propus: *-;*
- H*max.* = *-;*
- POT = *-;*
- CUT = *-;*
- retragerea minimă față de aliniament: *-;*
- retrageri minime față de limitele laterale: *-;*
- retrageri minime față de limitele posterioare: *-;*
- circulații și accese: *se va realiza dintr-un drum public*;
- echipare tehnico-edilitară: *se va realiza prin racord la rețelele existente.*

Note:

1. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Consiliului Județean Prahova din data de 21.08.2026, în care s-a elaborat Punctul de vedere favorabil nr. 37 din 21.08.2026, se avizeaza favorabil.

2. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Punctul de vedere nr. 37 din 21.08.2026 emis de Consiliul Județean Prahova.

3. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z.-ului 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.

4. Documentația PUZ se va elabora, aviza și aproba conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, Ordinelor MLPAT nr. 176/N/2000, MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare și MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare,

Ordonanța nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv prevederile Ordinului 904/15.05.2023 și va fi întocmită, semnată și ștampilată conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010 de către specialiști atestați RUR.

5. Se vor avea în vedere prevederile art. 561 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

6. Documentația de urbanism în format GIS va respecta structura standardizată de directoare și fișiere stabilită prin Ordinul nr 904 1 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.

p. Arhitect-sef,
Alina TRUȘCĂ - insp.

ROMANIA
PRIMĂRIA
1
Județul Prahova-Comuna