



PUZ : EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud=5927 mp)

• Amplasament : comuna **BĂRCĂNEȘTI**, sat **TĂTĂRANI**; str. Trandafirilor nr. 65

• Beneficiari : **DOBRICĂ DRAGOȘ-MARIAN** și **DOBRICĂ MIRELA**

domiciliul : com. Bărcănești, sat Tătărani; str. Trandafirilor nr. 65

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4. CIRCULAȚIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. CONCLUZII

4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE



BORDEROU DE PIESE DESENATE

- 1 : ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE - SC. 1 : 5 000
- 2 : SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 500
- 3 : REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 500
- 4 : REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1 : 500
- 5 : PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 500
- 6 : PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ - SC 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoștere a documentației

- Denumire proiect : **EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 5927 mp)**
- Amplasament : comuna **BĂRCĂNEȘTI**, sat **TĂTĂRANI**; str. Trandafirilor nr. 65
NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1); parțial NC 28690 (T15, A 880);
DJ 101 D
- Beneficiari : **DOBRICĂ DRAGOȘ-MARIAN și DOBRICĂ MIRELA**
domiciliul : com. Bărcănești, sat Tătărani; str. Trandafirilor nr. 65
- Faza : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Proiectant : **S.C. ATLAS PROIECT DESIGN S.R.L.**
- Pr. nr. / data : **32/11. 2025**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de extindere intravilan pentru „zonă locuințe și funcțiuni complementare” în vederea amplasării unei locuințe unifamiliale și amenajarea accesului la aceasta.

Terenul studiat (**5927 mp**) este situat **în intravilan și extravilan** și – conform actelor prezentate și ECFI eliberate de OCPI Ploiești - se compune din :

NC / folosința	intravilan	extravilan	total
- NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1)	1723	-	1723 ¹
- NC 28690 parțial (T15, A 880)	-	2577	2577 ^{1**}
- drum (parțial din DJ 101 D)	1627	-	1627 ²
Total studiat	3350	2577	5927

¹ propr. Dobrică Dragoș-Marian și Dobrică Mirela

² domeniu public județean, conform HGR nr. 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare

* în UTR nr. 5

** din total 5250 mp

1.3. Surse documentare

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Suport topografic pt. PUZ SC. 1:500 (SC GEREM MINERVA SRL) vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU com. Bărcănești, aprobat cu HCL nr. 8/25.03.2000, prelungit cu HCL nr. 54/28.11.2013 și HCL nr. 58/26.11.2018; completare RLU trup 10 Sere (UTR 1) aprobat prin HCL nr. 55/28.11.2013
- Certificatul de urbanism nr. 35/23.04.2025 eliberat de primăria Bărcănești (24 luni)
- Studiul geotehnic (Oprea R. Nicolae – PFA), verificat Af
- Studiul pedologic (OSPA Prahova)
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de conducte și rețele
- Aviz favorabil SEVESO nr. 16/13.08.2025

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

Practic, amplasamentul studiat se află în enclava dintre DJ 101 D și str. Lalelelor, zonă în care – după aprobarea PUG ului inițial (2000) – s-au elaborat o serie de documentații urbanistice prin care acest spațiu a început a fi acoperit, în special cu construcții de locuințe.

Enumerăm, în ordinea aprobării, documentațiile urbanistice elaborate în vecinătate (marcate în planșa „Încadrare în zonă”:

1. Schimbare destinație teren din zonă dotări agricole în zonă industrială pentru amplasare **instalație procesare deșeuri periculoase** (an 2007)

Beneficiari : SC ROFINIS COM SRL, Grigore Paul Nicolae

2. Extindere intravilan și parcelare teren pentru amplasare **locuințe** (an 2008)

Beneficiar : FUSEA PAUL GEORGE

3. Extindere intravilan pt. amplasare **locuințe** (an 2009)

Beneficiari : VASILE GABRIELA RALUCA și VASILE SORIN VALENTIN

4. Extindere intravilan și lotizare teren pt. amplasare **locuințe** (an 2014)

Inițiator : COMUNA BĂRCĂNEȘTI

5. Ridicare restricție de construire și schimbare destinație teren din zonă unități agricole în **zonă mixtă unități de transport și instituții și servicii** (an 2016)

Inițiator : COMUNA BĂRCĂNEȘTI

6. Schimbare parțială destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare în zonă căi de comunicație și parcelare pentru amplasare **locuințe** (an 2018)

Beneficiar : VASILE GABRIELA RALUCA

7. Extindere intravilan și lotizare teren pentru amplasare **locuințe, instituții și servicii** și amenajare acces (an 2020)

Beneficiar : SC UNITRANS SRL

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat relativ în partea centrală a satului Tătărani, pe partea dreaptă a DJ 101 D (pe sensul de mers spre București), respectiv la cca 100 m nord de trecerea de pietoni din zona străzilor Margaretelor și Zmeurei.

• Vecinătățile terenului (2577 mp din total 5250 mp) pentru care se solicită intervenția urbanistică :

- la N : NC 25034 (teren liber - extravilan); L = 139,63 m
- la E : NC 21980 (*propr. beneficiari*, teren cu construcții - intravilan); L = 16,92 m
NC 24084 (teren cu construcții – intravilan); L = 1,68 m
- la S : NC 21747 (teren liber - extravilan); L = 140,84 m
- la V : NC 28690 (*rest proprietate beneficiari* 2673 mp, teren liber); L = 18,70 m

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este plan, stabil și neafectat de fenomene fizico-geologice active.

Clima : temperat continentală, de câmpie. Vânturile dominante bat din direcția NE și E.
Adâncimea de îngheț : 0,80 - 0,90 m.

În foraj (iulie 2025) s-a întâlnit următoarea succesiune litostratigrafică :

- 0,00 – 0,60 m : sol vegetal
- 0,60 – 1,50 m : praf argilos, galben cafeniu, cu pietriș;
- 1,50 – 6,00 m : pietriș cu nisip fin, galben cafeniu.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat până la adâncimea de 6,00 m

• Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1/2013 :

- $T_c = 1,6$ sec; $a_g = 0,35$

Categoria geotehnică : **2 (risc moderat)**

• Recomandări :

- fundarea directă în complexul de prafuri argiloase, sub adâncimea de îngheț
- hidroizolații verticale și orizontale la partea superioară a fundațiilor
- trotuare etanșe cu lățimea de minim 1 m și pantă de 5% spre exterior
- îndepărtarea apelor pluviale din incintele construite spre rigole perimetrale etanșe, cu descărcare la un colector, emisar
- nu se vor depozita materiale de construcții sau pământ în apropierea săpăturilor
- excavațiile vor fi asigurate cu sprijiniri provizorii sau definitive, după caz
- săpăturile și sistemul de sprijinire se va face pe baza unui proiect tehnic de execuție

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces din DJ 101 D, la care are o deschidere de 16,90 m.

În această zonă, DJ 101 D prezintă profilul existent „1 – 1” (26,80 ÷ 26,30 m) :

- 14,00 m : parte carosabilă
- 1,20 m (acostament) + 0,80 m (rigolă acostament) + 2,40 m (trotuar) + 2,40 ÷ 2,20 m (spațiu verde), pe partea stângă *
- 1,50 m (sp. verde) + 1,00 m (șanț) + 1,70 m (trotuar) + 1,80 ÷ 1,70 m (sp. verde), pe partea dreaptă.

* a amplasamentului studiat

Aliniament (distanța față de ax) :

- 13,80 ÷ 13,70 m pe partea stg.
- 13,00 ÷ 12,90 m pe partea dr.

Notă : Pentru accesul spre municipiul Ploiești, riveranii din zonă care au domiciliul / sediul pe partea dreaptă a DJ 101 D (pe sensul de mers spre București) utilizează sensul giratoriu de la Liceul Agroindustrial (situat la cca 640 m sud)

2.5. Ocuparea terenurilor

Categoria de folosință a terenului studiat (5927 mp) este : „curți construcții, arabil și drum”, din care :

- 1723 mp : curți construcții (intravilan)
- 2577 mp : arabil (extravilan)
- 1627 mp : drum (intravilan)

Notă :

Pe parcela din **intravilan** (NC 21980, 1723 mp) se află 2 clădiri :

- C1 (locuință P+1); Sc = 162,20 mp; Sd = 262,20 mp
- C3 (anexă P); Sc/Sd = 142,20 mp

Indicatori urbanistici existenți :

- POT = 17,66%
- CUT = 0,23

2.6. Echiparea edilitară

• Pe drumul județean sunt rețele de energie electrică, apă, gaze, telefonie – având capacitățile / diametrele înscrise în avizele obținute (parte scrisă și desenată), după caz.

Terenul din extravilan (NC 28690) este traversat de două LEA 20 kV (cu zonă protecție 12+12 m fiecare), motiv pentru care terenul propus a fi introdus în intravilan se limitează până la zona de protecție tehnică a conductorilor electrici respectivi.

• Conform aviz ANIF nr. 99/15.07.2025, în zona studiată nu sunt lucrări de îmbunătățiri funciare.

2.7. Probleme de mediu

• În zonă **nu** există construcții cu valoare de patrimoniu sau situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau în RAN, care să necesite măsurile de protecție prevăzute de legislația în domeniu.

• Imobilul este situat în zonele de risc aferente obiectivelor de tip SEVESO (OMV PETROM – Rafinăria Petrobrazî și PETROTEL LUKOIL Ploiești)

2.8. Disfuncționalități

- situarea terenului în extravilan, circuitul agricol și zona de risc tip SEVESO

2.9. Opțiuni ale populației

Comunitatea locală este de acord cu extinderea intravilanului în această zonă, demers urbanistic prin care se continuă construirea de unități locative în enclava dintre DJ 101 D și str. Lalelelor.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ este de asemenea favorabil solicitării, fapt ce va contribui la valorificarea potențialului zonei, prin definitivarea mobilării urbanistice, modernizarea infrastructurii și echiparea cu utilități, cu condiția asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat funcțiunii.

2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

- Amplasamentul este situat în enclava dintre DJ 101 D și str. Lalelelor, zonă în care – după aprobarea PUG-ului inițial (2000) – s-au avizat o serie de documentații urbanistice care vizau extinderea intravilanului în vederea realizării de locuințe.

- Terenul propus pentru introducere în intravilan (2577 mp din totalul de 5250 mp; parțial din NC 28690) este situat în continuarea parcelei cu NC 21980 (1723 mp) pe care se află 2 clădiri (locuință și anexă) proprietatea beneficiarilor.

- Accesul la terenul studiat se face dinspre DJ 101 D (deschidere de 16,90 m).

- Pe drumul județean sunt rețele de energie electrică, apă, gaze, telefonie.

Terenul din extravilan (NC 28690) este traversat de două LEA 20 kV (zonă protecție 12+12 m fiecare).

- Conform PUG aprobat (inițial 2000) și informațiilor din PUZ – urile elaborate în această zonă, terenul studiat (total **5927 mp**) este situat parțial în :

- intravilan (3350 mp) în **UTR nr. 5**, din care :

- 1723 mp în zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”, cu indicatori maximali :

- POT = 30 %

- CUT = 0,6

- Rh = P+1 (max P+2)

- 1627 mp în zona căi de comunicație și constr. aferente – „CC”, sbz. rutiere – „CCr”

- extravilan : 2577 mp în zona terenuri agricole – „TA”

- Conform Certificatului de urbanism, terenul este situat în zonele de risc conform reglementărilor SEVESO aferente obiectivelor OMV PETROM – Rafinăria Petrobrazi și PETROTEL LUKOIL Ploiești

- Folosința terenului studiat (5927 mp) este „curți construcții” (1723 mp), „arabil” (2577 mp) și „drum” (1627 mp)

- Conform aviz ANIF, în zonă nu sunt lucrări de îmbunătățiri funciare

- Studiul pedologic încadrează terenul arabil în clasa III de fertilitate (mijlocie)

- Studiul geotehnic estimează teritoriul studiat ca fiind „bun de fundare”

- Principala disfuncționalitate constă în :

- situarea terenului în extravilan, în circuitul agricol și în zona de risc SEVESO

- Pe acest teren se dorește amplasarea unei locuințe pentru unul din membri familiei și asigurarea facilităților necesare (anexe, acces, utilități)

- Comunitatea locală este favorabilă completării fondului construit din enclavă.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică sc.1:500 pt. faza PUZ (SC GEREM MINERVA SRL) vizată de OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a planimetriei și a vecinătăților

- Studiul geotehnic (Oprea R. Nicolae – PFA), concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind „bun de fundare”, putând fi construit în bune condiții

- Studiul pedologic (OSPA Prahova) teren arabil clasa III de fertilitate (mijlocie)

- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de reamenajare a accesului fin DJ 101 D și de amplasare a locurilor de parcare în cadrul incintei

- Studiul de echipare tehnico-edilitară detaliază modul e asigurare a utilităților necesare

3.2. Prevederi din PUG aprobat

Folosința terenurilor ce fac obiectul PUZ este : „curți construcții, arabil și drum”.

• Conform PUG aprobat (inițial 2000) și informațiilor din PUZ – urile elaborate în această zonă, terenul studiat (total **5927 mp**) este situat parțial în :

- intravilan (3350 mp) în **UTR nr. 5**, din care :
 - 1723 mp în **zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”**, cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 30 %
 - CUT = 0,6
 - Rh = P+1 (max P+2)
 - 1627 mp în **zona căi de comunicație și construcții aferente – „CC”, sbz. rutiere – „CCr”**
- extravilan : 2577 mp în **zona terenuri agricole – „TA”**

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – pe zone funcționale, conform PUG :

Total studiat : 5927 mp, din care :

- Intravilan * (total 3350 mp) :
 - 1723 mp : zona locuințe și funcțiuni complementare - „L”
 - 1627 mp : zona căi de comunicații și constr. aferente”- „CC”, sbz. „rutiere”- „CCr”
- * în UTR nr. 5
- Extravilan (total 2577 mp) :
 - 2577 mp : zona terenuri agricole - „TA”

► Profil „1 – 1” pentru DJ 101 D (13,00 + 13,00 m) :

- 14,00 m : parte carosabilă
- 2 x 0,75 m : acostament
- 2 x 0,75 m : sp. verde
- 2 x 1,00 m : șanț
- 2 x 2,00 m : pista biciclete
- 2 x 1,50 m : trotuar

Retragerea construcțiilor : 18,00 m / ax, respectiv 5,00 m / aliniament

3.3. Valorificarea cadrului natural

• Amplasamentul este situat în zona de câmpie și nu se caracterizează prin elemente ale cadrului natural care să fie puse în valoare prin amenajări urbanistice sau peisagistice.

• După definitivarea procesului de edificare a construcțiilor și anexelor aferente și având în vedere condițiile climatice, în cadrul incintei se vor amenaja spații verzi decorative și plantații de protecție (față de fenomene atmosferice - însorire excesivă, temperaturi extreme, curenți reci, viscol, etc).

• Construcțiile proiectate se vor realiza – ca volumetrie și aspect – în acord cu arhitectura specifică zonei, cu utilizarea materialelor locale (lemn, piatră).

• Propunerile de ocupare a terenului, de amplasare și de realizare a clădirilor și a spațiilor verzi sunt adaptate condițiilor impuse de administratorii conductelor care afectează parțial parcela studiată.

3.4. Modernizarea circulației

► Prin Studiului de circulație, DJ 101 D va fi amenajat în limitele cadastrale existente (26,80 ÷ 26,30 m, fără afectarea proprietăților) conf. **profil propus „1- 1”**:

- 14,00 m : parte carosabilă
- 1,20 m (acostament) + 0,80 m (rigolă acostament) + 2,40 m (trotuar) + 1,50 m (pista biciclete) + 0,90 ÷ 0,50 m (spațiu verde), pe partea stângă *
- 1,50 m (sp. verde) + 1,00 m (șanț) + 1,70 m (trotuar) + 1,50 m (pista biciclete) + 0,30 ÷ 0,20 m (spațiu verde), pe partea dreaptă.

* a amplasamentului studiat

• Aliniament (distanța față de axul existent):

- 13,80 ÷ 13,40 m, pe partea stângă
- 13,00 ÷ 12,90 m, pe partea dreaptă
- Accesul din DJ 101 D se va reamenaja cu raze de 6 m pe lățimea de 4 m.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

• Pe terenul propus a fi introdus în intravilan (2577 mp din total 5250 mp; parțial din NC 28690), soții Dobrică intenționează să amplaseze o locuință pentru unul din membri familiei (fiica) și respectiv a unor anexe gospodărești complementare funcțiunii de locuire.

• Motivația soluției urbanistice privind introducerea parțială în intravilan a parcelei NC 28690 :

- parcela cu NC 28690 (extravilan) se află în continuarea parcelei cu NC 21980 (intravilan), ambele fiind proprietatea familiei Dobrică
- parcela NC 28690 nu are acces direct la un drum public și este traversată de 2 linii LEA 20 kV care împreună conduc la o zonă de protecție tehnică cu lățimea de cca 60 m, neconstruibilă

• Din aceste motive, s-a optat pentru :

- introducerea parțială în intravilan a parcelei NC 28690, respectiv a suprafeței de 2577 mp (din total 5250 mp) și evitarea zonei de protecție tehnică a celor două LEA 20 KV.

► În consecință, se propun următoarele intervenții urbanistice :

• extindere intravilan (2577 mp) pentru „**zonă locuințe și funcțiuni complementare**” – „L”, cu următorii indicatori urbanistici maximali :

- POT = 30%
- CUT = 0,6
- Rh = (S/D)+P+1+M

• Accesul la terenul propus a fi introdus în intravilan (NC 28690) se va efectua dinspre DJ 101 D prin traversarea parcelei NC 21980 (același proprietar).

Locurile de parcare se vor asigura strict în cadrul incintelor studiate.

DJ 101 D va fi amenajat între limitele existente (26,80 ÷ 26,30 m) conform profil propus „1 – 1”

Pentru detalii se va consulta Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din Memoriul de prezentare.

- Regimul de construire : izolat
 - Retragerea construcțiilor
 - față de drum : 5,00 m / aliniament
 - în cadrul parcelei NC 28690 :
 - 3,00 m / latura de sud
 - 2,00 m / latura de nord
 - 0,00 m / latura de est (parcela NC 21980, proprietate beneficiari)
 - 0,00 m / latura de vest (rest propr. beneficiari din parcela NC 28690)
 - Utilități :
 - alimentarea cu energie electrică, apă, gaze : extinderea rețelelor existente în incinta parcelei cu NC 21980
 - evacuarea apelor uzate menajere :
 - bazin betonat vidanjabil - etapa I
 - racordare la sistemul public de canalizare – etapa II
 - încălzirea : sobe/CT (gaze); panouri fotovoltaice, pompe de căldură
 - evacuare deșeuri menajere : contract cu firma de salubritate zonală
- Notă : Mobilarea prezentată în Pl. 2 - „Propunere” privind plasarea construcției în cadrul incintei NC 28690 – este informativă.
- Terenul va aparține noului **UTR nr. 5A5**
 - Se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile învecinate (destinație funcțională, indicatori urbanistici – POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Total teren studiat : **5927 mp**, din care :

- 5927 mp : intravilan, din care
 - 4300 mp * : zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”
 - 1627 mp : zona căi de comunicații și construcții aferente – „CC”, sbz. rutiere – „CCr”

* 1723 mp (NC 21980) + 2577 mp (NC 28690)

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică Zona / subzona funcțională	E X I S T E N T			P R O P U Ș		
	intrav. ¹	extrav.	total	intrav. ²	extrav.	total
• zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”	1723	-	1723	4300	-	4300
• zona căi de comunicații și constr. aferente – „CC”, sbz. rutiere – „CCr”	1627	-	1627	1627	-	1627
• zona terenuri agricole – „TA”	-	2577	2577	-	-	-
Total studiat	3350	2577	5927	5927	-	5927

¹ în UTR nr. 5

² în UTR nr. 5A5

BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei (informativ) :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	4300	100
- clădiri (maxim)	1290	30
- circulații (alei, parcare)	1290	30
- spații verzi (grădina flori, legume)	1720	40

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică, apă și gaze : extindere rețelele existente în incintă
- evacuarea apelor uzate :
 - bazin etanș vidanjabil - etapa I
 - racordare la rețeaua publică de canalizare – etapa II
- asigurarea agentului termic :
 - sobe / CT individuale (gaze);
 - surse de energie regenerabilă (panouri fotovoltaice, mini eoliene, pompe căldură)
- evacuarea deșeurilor menajere : contract cu firma de salubritate

3.7. Protecția mediului

- Având în vedere destinația urbanistică a zonei studiate, noul obiectiv (locuință și funcțiuni complementare acesteia) nu afectează mediul construit și natural.
- Nu au fost evidențiate riscuri naturale și elemente din sistemul căilor de comunicații care să prezinte riscuri pentru obiectivul proiectat
- În zonă, nu s-au semnalat monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau Registrul Arheologic Național (RAN) care să necesite măsuri speciale de protecție.
- Se vor respecta condițiile din avizul nr. 16/13.08.2025 al Comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip SEVESO.

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost determinate :

- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Planul Urbanistic Zonal analizează posibilitatea extinderii intravilanului existent pentru amplasarea unei locuințe și a anexelor eferente pe o parcelă situată în continuarea terenului situat în intravilan, proprietate a aceluiași beneficiar.
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei BĂRCĂNEȘTI
- Întocmirea documentațiilor tehnice de specialitate, obținerea avizelor / acordurilor necesare și a autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii aferente (alei, rețele)

Note importante :

• După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării locuinței și a anexelor propuse, proprietarii terenului vor solicita Primăriei comunei Bărcănești emiterea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice necesare construirii unui astfel de obiectiv.

• Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate exclusiv de către investitorul interesat.

Întocmit,

arh. Adrian Florentin Dumitrescu





PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect : **EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 5927 mp)**

Amplasament : comuna **BĂRCĂNEȘTI**, sat **TĂTĂRANI**; str. Trandafirilor nr. 65
jud. Prahova

Beneficiari : **DOBRICĂ DRAGOȘ-MARIAN și DOBRICĂ MIRELA**
domiciliul : com. Bărcănești, sat Tătărani; str. Trandafirilor nr.

Proiectant : **SC ATLAS PROIECT DESIGN SRL** (arh. Adrian Dumitrescu)

2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

Prezentul proiect de investiție va avea următoarea etapizare :

- Oportunitatea investiției a fost avizată prin punctul de vedere emis de CTATU Prahova în ședința organizată în data de 10.03.2025 și prin avizul de oportunitate emis de Primăria Bărcănești
- S-a emis de către Primăria com. Bărcănești certificatul de urbanism nr. 35/23.04.2025 (termen de valabilitate 24 luni)
- Au fost obținute avizele/acordurile și studiile solicitate în certificatul de urbanism de la avizatorii abilitați
- Planul Urbanistic Zonal a fost depus la Primăria comunei Bărcănești, în vederea demarării procedurii de consultare a populației și ulterior, a fost înaintată Consiliului Județean Prahova pentru analiză și emitere punct de vedere al CTATU Prahova
- În final, Planul Urbanistic Zonal va fi depus la Primăria comunei Bărcănești pentru aprobare prin HCL în ședința Consiliului Local
- Pentru realizarea efectivă a investiției se va elibera un alt certificat de urbanism în care vor fi înscrise prevederile din noua documentație urbanistică și se vor solicita avizele specifice obiectivului propus
- Obținerea autorizației de construire
- Extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte tehnice de specialitate

- Amenajarea acceselor și a aleilor în cadrul incintei
- Realizarea investiției, finalizată prin recepții
- Intabularea construcțiilor edificate

3. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI

Investiția va fi finanțată exclusiv din fonduri private, alocate atât pentru elaborarea prezentului P.U.Z., cât și pentru amenajarea accesului carosabil la incintă, realizarea investiției propriu-zise (locuință), asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Nu sunt prevăzute lucrări care să necesite fonduri publice.

4. DEFALCAREA COSTURILOR

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • Întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Expertize, verificări de proiect	Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistență tehnică	Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privați

b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; • Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Suportate de către investitori privați
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

Întocmit
arh. Adrian Dumitrescu



SC ATLAS PROIECT DESIGN SRL

T.N.A. nr. 2397, CUI 49717750, tel. 0723 201 582, e-mail: adriandumitrescu20@yahoo.com
Aleea Călinei nr. 4, bl. 28A, sc. B, et. 3, ap.36 – Ploiesti, jud. Prahova



PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

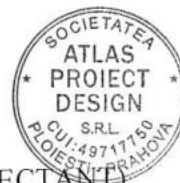
**EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE ACCES**

(Sstud = 5927 mp)

comuna **BĂRCĂNEȘTI**, sat **TĂTĂRANI**; str. Trandafirilor nr. 65
NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1); parțial NC 28690 (T15, A 880); DJ 101 D

Pr. nr. / data 32/11.2025

• Beneficiari : **DOBRICĂ DRAGOȘ-MARIAN** și **DOBRICĂ MIRELA**



ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ATLAS PROIECT DESIGN SRL
arh. Adrian Florentin Dumitrescu



SC ATLAS PROIECT DESIGN SRL

T.N.A. nr. 2397, CUI 49717750, tel. 0723 201 582, e-mail: adriandumitrescu20@yahoo.com
Aleea Călinei nr. 4, bl. 28A, sc. B, et. 3, ap.36 – Ploiesti, jud. Prahova

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ :

EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 5927 mp)

- Amplasament : comuna **BĂRCĂNEȘTI**, sat **TĂTĂRANI**; str. Trandafirilor nr. 65
NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1); parțial NC 28690 (T15, A 880); DJ 101 D

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând **UTR nr. 5A5**.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona studiată.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (5927 mp).

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat - o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modif. și compl. ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **HGR nr. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modif și compl. ulter.
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** de aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577/13.08.2010)
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ – ului :

- Suport topografic pentru PUZ SC. 1 : 500 (SC GEREM MINERVA SRL) vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU com. Bărcănești, aprobat cu HCL 8/25.03.2000, prel cu HCL 54/28.11.2013 și HCL 58/26.11.2018; completare RLU trup 10 Sere (UTR 1) aprobat prin HCL 55/28.11.2013
- Certificatul de Urbanism nr. 35/23.04.2025 eliberat de primăria com. Bărcănești (valabil 24 luni)
- Studiul geotehnic (Oprea R. Nicolae PFA), verificat Af; • Studiul pedologic (OSPA Prahova)
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL); • Aviz favorabil nr. 16/13.08.2025 SEVESO

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată aparținând UTR nr. 5A5
Prezenta documentație are ca obiect propunerea de < extindere a intravilanului satului Tătărăni cu o suprafață de 2577 mp pentru „zonă locuințe și funcțiuni complementare” în vederea amplasării unei locuințe și amenajarea accesului la aceasta (Sstud = 5927 mp) >

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Obiectivul propus (locuință) nu afectează integritatea mediului natural și construit.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar
- OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991
- Ord. nr. 83/2018 pentru aprobarea Procedurii privind scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităților, precum și pentru aprobarea Procedurii privind restituirea tarifului achitat la Fondul de ameliorare a fondului funciar
- Ord. nr. 386/2017 pentru aprobarea Procedurii privind introducerea sau redarea în circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităților
- Ord. nr. 387/2017 pentru aprobarea Procedurii privind schimbarea categoriei de folosință a terenurilor agricole situate în extravilanul localităților
- Ord. nr. 1056/2018 pt. aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole
- Ord. nr. 1343/2018 privind aprobarea valorii tarifului datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan, precum și pt. introducerea terenurilor agricole în intravilan
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47¹.

Notă : Studiul pedologic încadrează terenul arabil 2577 mp în clasa III de fertilitate (mijlocie).

4.3. Conform aviz ANIF Ph. nr. 99/15.07.2025 – în zonă nu sunt lucrări de îmbunătățiri funciare.

4.4. Conform avizului MADR, titularul obiectivului amplasat pe terenul agricol este obligat :

- să ia măsuri prealabile executării construcției, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive / slab productive, indicate de Direcția pt. Agricultură a jud. Prahova, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr.18/1991, rep., cu modificările și completările ulterioare;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

4.5. În zona studiată, nu s-au identificat monumente de arhitectură sau situri arheologice

4.6. Se vor respecta condițiile impuse în avizul favorabil nr. 16/13.08.2025 SEVESO

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.3. Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din RGU, condițiile din avizele deținătorilor de rețele și conducte din zonă, inclusiv aviz SEVESO

III. ZONAREA FUNCTIONALĂ

„L” – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, subzona RUTIERE – „CCr”

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„L” – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- anexe gospodărești
- activități nepoluante
- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe izolate pe lot (individuale unifamiliale) : max 2 unități de locuit/lot, cu regim mic de înălțime (max P+2)
- anexe gospodărești (P, max P+1) : garaje, adăposturi pentru animale domestice (cu condiția respectării OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare) și de companie, depozite pt. unelte și accesorii de grădină, sere și solarii pentru uz propriu, foișoare, etc.
- dotări complementare specifice zonei rezidențiale (mici unități comerciale, de prestări servicii, activități manufacturiere și agricole de subzistență)

- micro obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice : panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici – deservind exclusiv proprietatea
- utilități, branșamente, iluminat exterior
- împrejurimi, panouri publicitare, cu respectarea RLU aferent PUG aprobat (amplasare, etc)
- alei semicarosabile și pietonale, parcare, spații verzi

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni comerciale și de prestări servicii complementare locuirii, mici activități manufacturiere, cu respectarea condițiilor înscrise în RLU aferent PUG aprobat (privind valorile maxime : suprafața construită / desfășurată, traficul generat, programul de funcționare, etc)
- adăposturi pt. animale, cu respectarea OMS nr.119/2004, cu modificările și completările ulterioare
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețele
- anunțarea în max 72 ore a Primăriei și DJ Cultură în situația descoperirii de materiale arheologice
- cu respectarea de către beneficiar a condițiilor din avizul SEVESO :
 - declarație pe proprie răspundere referitor la asumarea riscului privind situarea investiției în zona de risc aferentă unui obiectiv SEVESO
 - declarație pe proprie răspundere referitor la obligația consultării periodice a site Petrobrazi privind informarea publicului, în vederea cunoașterii riscurilor și a măsurilor pe care trebuie să le adopte în caz de accident major, inclusiv pe perioada de edificare a obiectivelor și prin aducerea la cunoștința constructorilor.

Art. 6 - Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc valorile maxime admise din RLU aferent PUG aprobat (suprafețe, trafic de persoane și mărfuri, program de funcționare, etc)
- activități productive și depozitare poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- creșterea animalelor pentru producție sau în număr mai mare decât cel admis prin OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af pentru faza DTAC
- autorizarea construcțiilor va fi permisă numai după sau concomitent cu realizarea infrastructurii (drumuri, rețele)

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servitutiile impuse;
- amplasarea către drumurile publice a construcțiilor cu aspect dezagreabil (magazii, grajduri, cotețe, depozite de deșeuri menajere, etc)

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- durata minimă de însorire este 1,5 ore la solstițiul de iarnă a camerelor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (conform OMS nr. 119/2014, art. 3)
- se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor conform RGU, Anexa 3, pct. 3.10.
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațade cu camere locuibile; dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3 m

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, aliniamentele la DJ 101 D se vor conforma profilului propus „I – I”, respectiv :

- 13,80 – 13,40 m / ax existent, pe partea stângă (a amplasamentului studiat)
- 13,00 – 12,90 m / ax existent, pe partea dreaptă

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 5,00 m / aliniamentul la DJ 101 D (profil propus „I – I”)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei - izolat

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a echipajelor de salvare;

► În cazul terenului studiat, construcțiile se vor retrage la :

- minim 2,00 m față de latura de N
- minim 3,00 m față de latura de S
- 0,00 m față de laturile de est și vest ale parcelei care se introduce în intravilan

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- Accesul în incintă se face direct din DJ 101 D, amenajat conform profil propus „I – I” în Studiul de circulație

- Pentru detalii suplimentare se va consulta Capitolul „Zona căi de comunicații rutiere” – „CC” din prezentul RLU.

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- accesese pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării ca zonă rezidențială;

Art. 15 - Parcaje

- spațiile de parcare pentru locatari și vizitatori se vor asigura strict în incinta studiată.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- noile rețele edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr.490/2011

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

(2) Rețelele electrice, de gaze și telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de forma de finanțare, intră în proprietate publică.

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

Art. 19 - Parcelarea

- nu se admit reparcelări pentru alte funcțiuni

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

- (S/D)+P+I+M (Hmax coamă = 12 m; Hmax cornișă = 10 m), măsurați de la CTA

- se admit subsoluri/demisoluri, funcție de concluziile din Studiul geotehnic

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile, finisaje exterioare de calitate, cu aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie (gen balustrii, cariatide, finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (ex. : culori pastel, de culoare deschisă);
- se admit accente de culoare în procent de maxim 10%
- modul de executare a acoperișului : șarpantă;
- învelitoare : tablă zincată, țiglă ceramică/metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde), fără excese ornamentale (gen turnulețe, pagode) sau lucarne agresive
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la acoperișuri
- tâmplărie : lemn / lemn stratificat cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații
- se admit socluri și terase placate cu piatră naturală, balustrade și pazii din lemn, etc.

Mențiune : Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor ține seama de stilul tradițional de arhitectură rurală prahoveană (vezi „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică”, editat de OAR iulie 2017)

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT : 30 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT : 0,6**

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

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate
- se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 15% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;

Art. 24 - Împrejurimi

- transparente / decorative la drum ($H_{max} = 1,80$ m) și opace spre vecinătăți ($H_{max} = 2,00$ m)
- materiale de construcție (admise la aliniament) : lemn, piatră, fier forjat
- se vor evita culorile stridente, încrustații sau plăcări mozaicate
- nu se admit excese ornamentale : statuete cu lei, cai, îngerași, vulturi, lebede, alte animale fantastice
- porțile se vor deschide spre incintă
- distanța de amplasare (profil propus „1 – 1”) :
 - 13,80 – 13,40 m / ax existent, pe partea stângă (a amplasamentului studiat)
 - 13,00 – 12,90 m / ax existent, pe partea dreaptă

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, subzona RUTIERE – „CCr”

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- „CCr” – „rutiere”

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- construcții și instalații aferente drumurilor publice
- treceri pietoni; piste de biciclete
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Lucrările (construcții, amenajări) amplasate în zona de protecție ale drumurilor publice trebuie :

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
- să respecte normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice, asigurarea acceselor carosabile, pietonale, parcaje, etc.

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile de modernizare/extindere;
- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante (construcții provizorii, chioșcuri, reclame, anexe gospodărești, etc.)
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor, realizarea spațiilor de parcare
 - realizarea penelor de racordare, realizarea traversărilor pietonale
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
 - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate
 - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclamă publicitară
 - amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
 - obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile
 - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării
 - amplasarea unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie.

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zona de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în PUZ
- modernizarea drumurilor existente și amenajarea celor propuse se va face pe baza unui proiect de specialitate

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante (construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, etc.)

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 14 - Accese pietonale

Accesul din DJ 101 D se va reamenaja cu raze de 6 m pe lățimea de 4 m.

Studiul de circulație propune amenajarea DJ 101 D în limitele cadastrale existente (fără afectarea proprietăților) conform profil propus „1 – 1” (26,80 ÷ 26,30 m) :

- 14,00 m : parte carosabilă
- 1,20 m (acostament) + 0,80 m (rigolă acostament) + 2,40 m (trotuar) + 1,50 m (pista biciclete) + 0,90 ÷ 0,50 m (spațiu verde), pe partea stângă *
- 1,50 m (sp. verde) + 1,00 m (șanț) + 1,70 m (trotuar) + 1,50 m (pista biciclete) + 0,30 ÷ 0,20 m (spațiu verde), pe partea dreaptă.

* a amplasamentului studiat

Art. 15 – Parcaje

- locurile de parcare (proprietari, vizitatori) se vor asigura numai în incinta fiecărei parcele.
- este interzisă parcare / staționarea pe drum public a oricărui tip de vehicul în perioada execuției sau a exploatării

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 17 – Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform articolelor similare de la Capitolul „Zona locuințe și funcțiuni complementare” – „L”

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejurimi

Art. 23 – Spații verzi

Art. 24 – Împrejurimi

- conform profilelor stabilite.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 5A5

Note importante :

- După aprobarea PUZ - ului și în vederea realizării locuinței și a anexelor aferente, proprietarii terenului vor solicita Primăriei comunei Bărcănești emiterea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice necesare construirii unui astfel de obiectiv.
- Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate exclusiv de către investitori.

Întocmit

arh. Adrian Florentin Dumitrescu



INCADRAREA IN LOCALITATE

SPRE PLOIESTI

spre Centura Ploiesti

DJ 1010

DJ 101D

SPRE BUCURESTI

Investi

PUZ.com

Input

PUZ

PUZ Vaa

LEGENDA

LIMITE

- LIMITE** — Limita intravilan

- Teren care genereaza PUZ

- Zona de studiu**

- Documentatii de urbanism aprobate

ZONIFICARE FUNZIONALE

- Teren agricol in extravilan

- Zona locuinte si functiuni complementare**

- Zona centrala si alte zone cu functiuni**

- complexe complexe de interes public

- si servicii

- Zona unitati agricole

- Zona unitati industriale si depozitare

- | | |
|--|---|
| | + |
|--|---|

 Zona gospodarie comunale/ cimitire

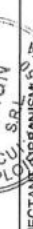
- ☐ Cai de comunicatie rutiera

REGLEMENTARI

- × Zona protejată pe baza normelor sanitare

-  Zona sit arheologică



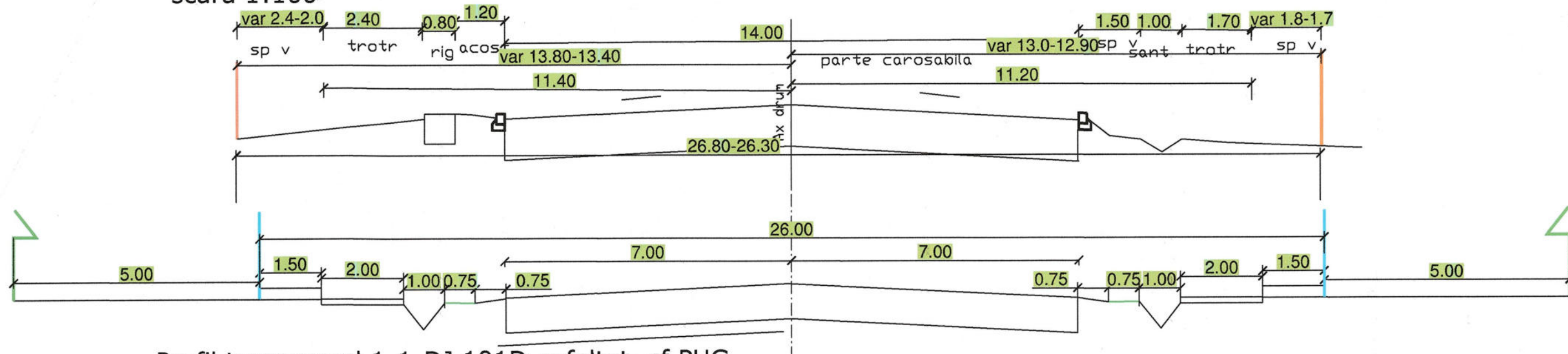
	PROIECTANT:			BENEFICIARI:		Proiect
	ATLAS PROIECT DESIGN S.R.L.			DOBRICA DRAGOS MARIAN DOBRICA MIRELA		30-20
	str. Alesea Catinei nr. 4, mun. Ploiesti Jud. Prahova CUI 487177758; tel. 8723261822; e-mail: dimitrie.uscu2@yahoo.ro.com			TITLU PROIECT EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 5927 mp)		DATA 11. 2023
	Amplasament COMUNA TÂTA RÂȘTI, sat TÂTA RÂȘTI, str. Trandafirilor nr. 788 B NC 21680 (T15, Cc 879, 879/1); parțial NC 26680 (T15, A 880); DJ 101 D JUD. PRAHOVA					SCAR 1: 500
TITLU PLANȘA:			INCADRAREA IN LOCALITATE		Planșa	1
Specificatie			Nume	Semnatura		
Ser. Proiect			Arh. A. Dumitrescu			
Proiectat			Arh. A. Dumitrescu			
Desenat			Arh. A. Dumitrescu			

2. SITUATIA EXISTENTA

UTR 5	30%
P+1	0.6



Profil transversal 1-1-DJ 101D-asfaltat- existent
scara 1:100



Profil transversal 1-1-DJ 101D-asfaltat- cf PUG
scara 1:100

Inventar coordonate Suprafata totala studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
280	377611.490	582556.414	26.30
178	377604.652	582531.019	19.78
257	377585.608	582536.346	103.68
162	377538.174	582444.154	1.27
296	377537.540	582443.051	138.35
60	377468.580	582323.113	18.70
293	377450.865	582329.099	140.84
101	377520.890	582451.300	1.68
258	377522.438	582450.660	40.68
290	377541.224	582486.744	60.68
256	377569.248	582540.569	16.50
150	377553.507	582545.525	0.24
151	377553.383	582545.318	9.47
283	377544.436	582548.412	25.17
289	377551.718	582572.504	18.49
285	377569.630	582567.933	19.64
286	377588.537	582562.635	4.50
287	377592.880	582561.456	15.39
288	377607.732	582557.426	3.89
S=5927mp			

Inventar coordonate DJ101D

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,i+1)
	X [m]	Y [m]	
280	377611.490	582556.414	26.30
178	377604.652	582531.019	9.40
281	377595.587	582533.509	10.37
257	377585.608	582536.346	16.90
256	377569.248	582540.569	16.50
150	377553.507	582545.525	0.24
151	377553.383	582545.318	9.47
283	377544.436	582548.412	25.17
289	377551.718	582572.504	18.49
285	377569.630	582567.933	19.64
286	377588.537	582562.635	4.50
287	377592.880	582561.456	15.39
288	377607.732	582557.426	3.89
S=1627mp			

Inventar coordonate cf. Nr.cad. 28690

Teren extravilan

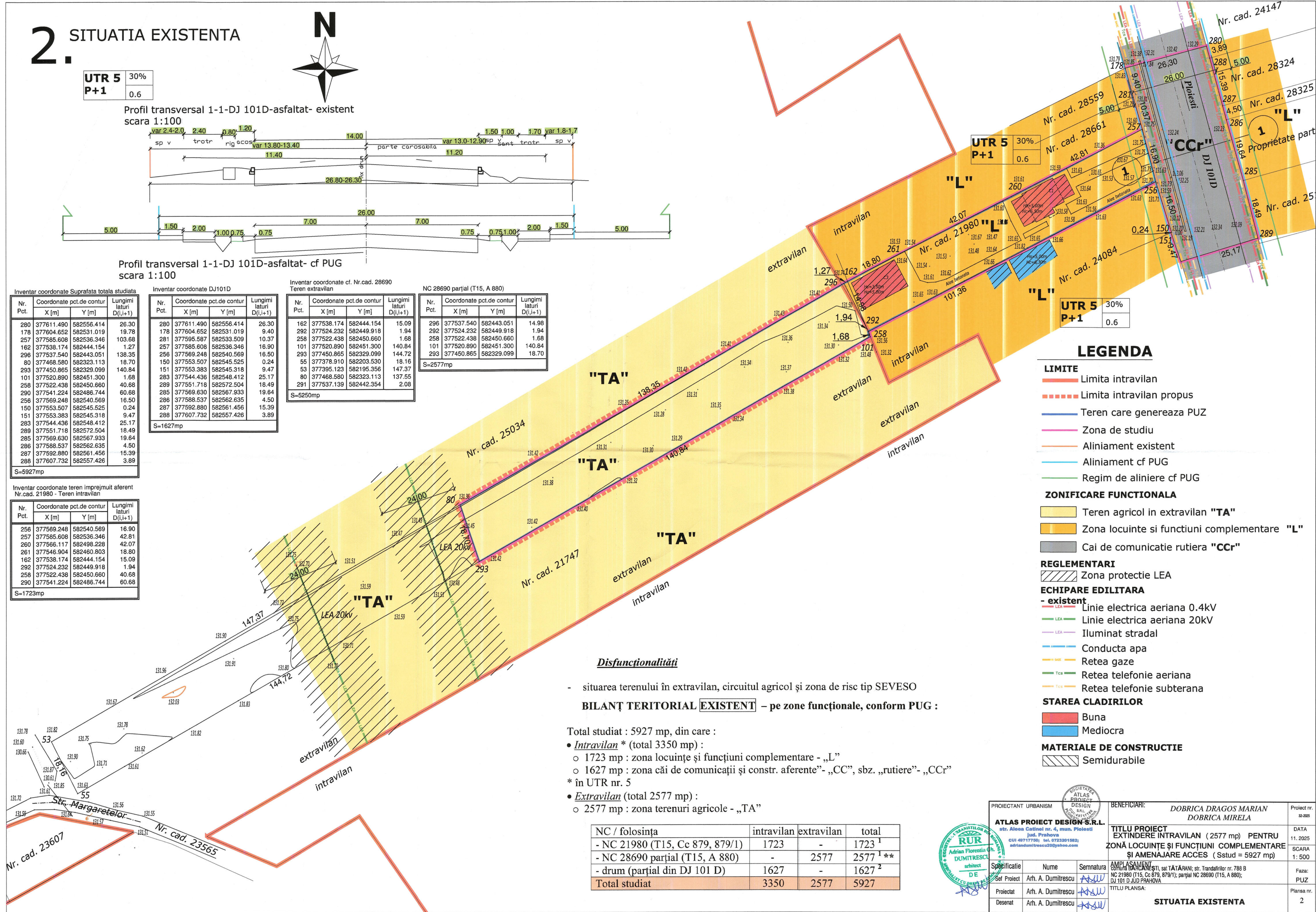
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
162	377538.174	582444.154	15.09
292	377524.232	582449.918	1.94
258	377522.438	582450.660	1.68
101	377520.890	582451.300	140.84
293	377450.865	582329.099	144.72
55	377378.910	582203.530	18.16
53	377395.123	582195.356	147.37
80	377468.580	582323.113	137.55
291	377537.139	582442.354	2.08
S=5250mp			

NC 28690 parțial (T15, A 880)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
296	377537.540	582443.051	14.98
292	377524.232	582449.918	1.94
258	377522.438	582450.660	1.68
101	377520.890	582451.300	140.84
293	377450.865	582329.099	18.70
S=2577mp			

Inventar coordonate teren imprejmuit aferent
Nr.cad. 21980 - Teren intravilan

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
256	377569.248	582540.569	16.90
257	377585.608	582536.346	42.81
260	377566.117	582498.228	42.07
261	377546.904	582460.803	18.80
162	377538.174	582444.154	15.09
292	377524.232	582449.918	1.94
258	377522.438	582450.660	40.68
290	377541.224	582486.744	60.68
S=1723mp			



LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Limita intravilan propus
- Teren care genereaza PUZ
- Zona de studiu
- Aliniament existent
- Aliniament cf PUG
- Regim de aliniere cf PUG

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Teren agricol in extravilan "TA"
- Zona locuinte si functiuni complementare "L"
- Cai de comunicatie rutiera "CCR"

REGLEMENTARI

- Zona protectie LEA

ECHIPARE EDILITARA

- existent

- Linie electrica aeriana 0.4kV
- Linie electrica aeriana 20kV
- Iluminat stradal
- Conducta apa
- Rețea gaze
- Rețea telefonie aeriana
- Rețea telefonie subterana

STAREA CLADIRILOR

- Buna
- Mediocra

MATERIALE DE CONSTRUCTIE

- Semidurabile

Disfuncționalități

- situarea terenului în extravilan, circuitul agricol și zona de risc tip SEVESO

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – pe zone funcționale, conform PUG :

Total studiat : 5927 mp, din care :

• Intravilan * (total 3350 mp) :

- 1723 mp : zona locuințe și funcțiuni complementare - „L”
- 1627 mp : zona căi de comunicații și constr. aferente”- „CC”, sbz. „rutiere”- „CCR”

* în UTR nr. 5

• Extravilan (total 2577 mp) :

- 2577 mp : zona terenuri agricole - „TA”

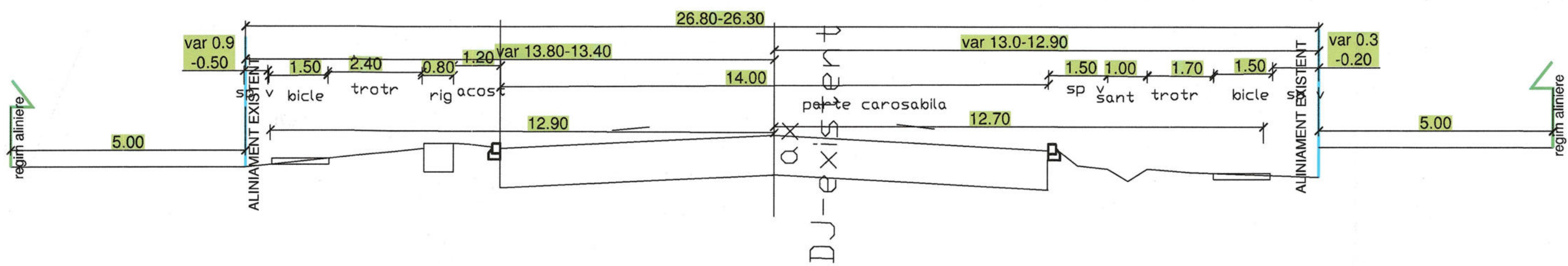
NC / folosința	intravilan	extravilan	total
- NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1)	1723	-	1723 ¹
- NC 28690 parțial (T15, A 880)	-	2577	2577 ^{1**}
- drum (parțial din DJ 101 D)	1627	-	1627 ²
Total studiat	3350	2577	5927

PROIECTANT URBANISM	ATLAS PROIECT DESIGN S.R.L.	BENEFICIARI:	DOBRICA DRAGOS MARIAN DOBRICA MIRELA	Proiect nr. 32-2025
str. Aliea Catinei nr. 4, mun. Ploiesti Jud. Prahova CUI 497177590; tel. 0723201582; adrian.dumitrescu@yahoo.com		TITLU PROIECT EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 5927 mp)		DATA 11. 2025 SCARA 1: 500
Specificatie	Nume	Semnatura	AMPLASAMENT Comuna BĂRCELEȘTI, sat TĂTĂRANI; str. Trandafirilor nr. 788 B NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1); parțial NC 28690 (T15, A 880); DJ 101 D JUD PRAHOVA	Faza: PUZ
Sef Proiect	Arh. A. Dumitrescu	Arh. A. Dumitrescu	TITLU PLANSA:	Planșa nr. 2
Proiectat	Arh. A. Dumitrescu	Arh. A. Dumitrescu		
Desenat	Arh. A. Dumitrescu	Arh. A. Dumitrescu		
			SITUATIA EXISTENTA	

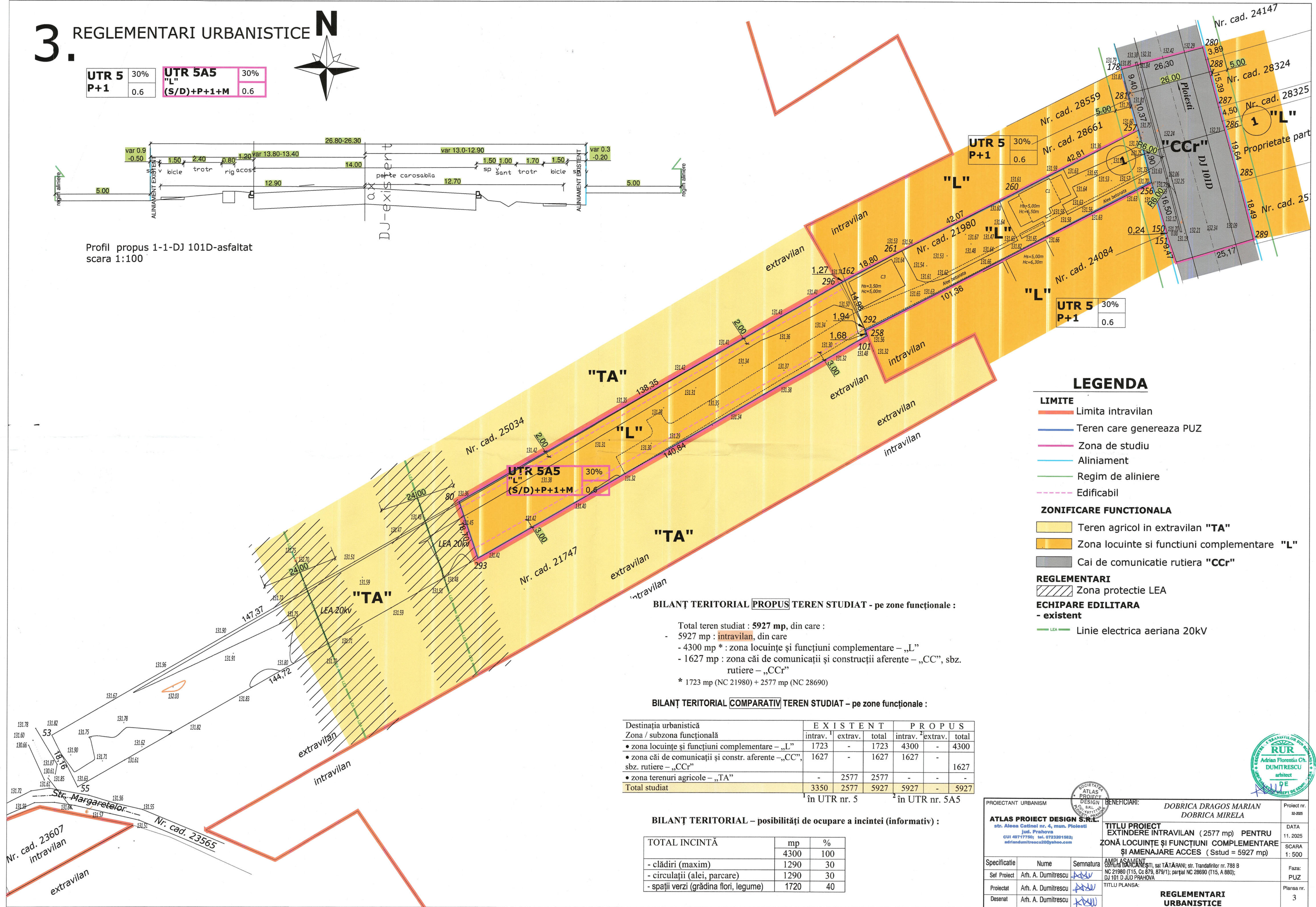
3. REGLEMENTARI URBANISTICE



UTR 5	30%	UTR 5A5	30%
P+1	0.6	"L"	
		(S/D)+P+1+M	0.6



Profil propus 1-1-DJ 101D-asfaltat
scara 1:100



LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Teren care genereaza PUZ
- Zona de studiu
- Aliniament
- Regim de aliniere
- Edificabil

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Teren agricol in extravilan "TA"
- Zona locuinte si functiuni complementare "L"
- Cai de comunicatie rutiera "CCr"

REGLEMENTARI

- Zona protectie LEA

ECHIPARE EDILITARA

- existent

- LEA Linie electrica aeriana 20kv

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

- Total teren studiat : 5927 mp, din care :
- 5927 mp : intravilan, din care
 - 4300 mp * : zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”
 - 1627 mp : zona căi de comunicații și construcții aferente – „CC”, sbz. rutiere – „CCr”
 - * 1723 mp (NC 21980) + 2577 mp (NC 28690)

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică Zona / subzona funcțională	EXISTENT			PROPUȘ		
	intrav. ¹	extrav.	total	intrav. ²	extrav.	total
• zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”	1723	-	1723	4300	-	4300
• zona căi de comunicații și constr. aferente – „CC”, sbz. rutiere – „CCr”	1627	-	1627	1627	-	1627
• zona terenuri agricole – „TA”	-	2577	2577	-	-	-
Total studiat	3350	2577	5927	5927	-	5927

¹ în UTR nr. 5 ² în UTR nr. 5A5

BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei (informativ) :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
- clădiri (maxim)	1290	30
- circulații (alei, parcare)	1290	30
- spații verzi (grădina flori, legume)	1720	40



PROIECTANT URBANISM		BENEFICIARI:		Proiect nr.
ATLAS PROIECT DESIGN S.R.L.		DOBRICA DRAGOS MARIAN		32-2025
str. Alea Catinel nr. 4, mun. Ploiesti		DOBRICA MIRELA		
Jud. Prahova				DATA
CUI 48717756; sal. 0723201582;				11. 2025
adriandumitrescu20@yahoo.com				SCARA
				1: 500
Specificatie	Nume	Semnatura		
Sel Proiect	Arh. A. Dumitrescu			
Proiectat	Arh. A. Dumitrescu			
Desenat	Arh. A. Dumitrescu			
			Faza:	
			PUZ	
			Planșa nr.	
			3	

4. REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE

UTR 5 P+1	30%	UTR 5A5 "L" (S/D)+P+1+M	30%
	0.6		0.6



UTR 5 P+1	30%
	0.6

UTR 5 P+1	30%
	0.6

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita intravilan
 - Teren care genereaza PUZ
 - Zona de studiu
 - Aliniament

REGLEMENTARI

- Zona protectie LEA

ECHIPARE EDILITARA - existent

- LEA Linie electrica aeriana 0.4kV
- LEA Linie electrica aeriana 20kV
- Iluminat stradal
- Conducta apa
- Retea gaze
- Tcs Retea telefonie aeriana
- Tcs Retea telefonie subterana

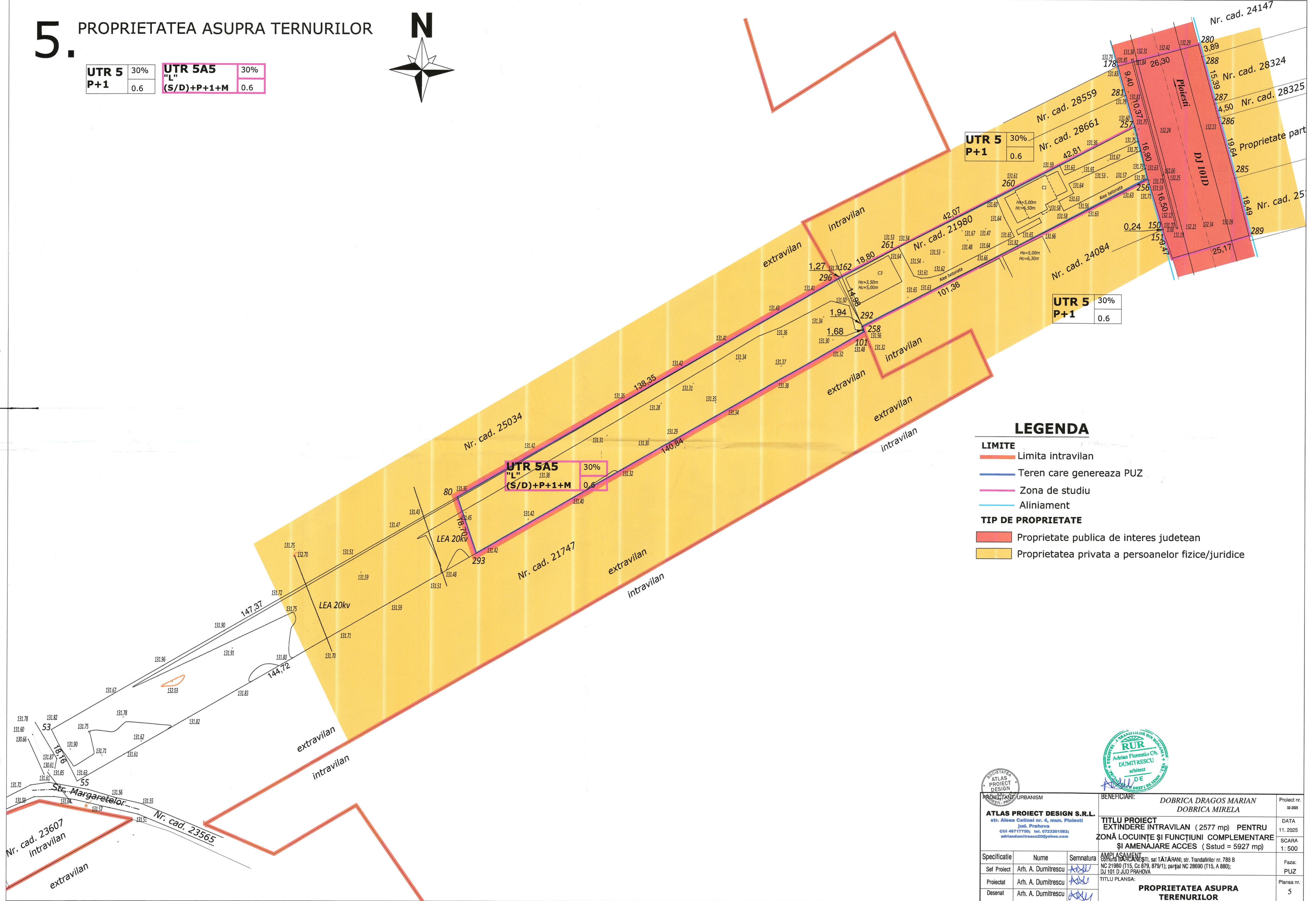
ECHIPARE EDILITARA - propus

- LEA Linie electrica aeriana 0.4kV
- Conducta apa
- Retea gaze
- Bazin vidanjabil

PROIECTANT URBANISM ATLAS PROIECT DESIGN S.R.L. str. Aleea Catinei nr. 4, mun. Ploiesti Jud. Prahova CUI 48747750; tel. 0723201582; adriandumitrescu20@yahoo.com			BENEFICIARI: DOBRICA DRAGOS MARIAN DOBRICA MIRELA		Proiect nr. 32-2025
Titlu proiect EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI AMENAJARE ACCES (Sstud = 5927 mp)			Titlu planşa AMPLASAMENT Comuna BĂRĂNEŞTI, sat TĂTĂRANI; str. Trandafirilor nr. 788 B NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1); parţial NC 28690 (T15, A 880); DJ 101 D JUD PRAHOVA		DATA 11. 2025 SCARA 1: 500 Faza: PUZ Planşa nr. 4.
Specificatie	Nume	Semnatura	REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE		
Set Proiect	Arh. A. Dumitrescu				
Proiectat	Arh. A. Dumitrescu				
Desenat	Arh. A. Dumitrescu				

5. PROPRIETATEA ASUPRA TERNURILOR

UTR 5 P+1	30%	UTR 5A5 "L" (S/D)+P+1+M	30%
	0.6		0.6



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita intravilan
 - Teren care genereaza PUZ
 - Zona de studiu
 - Aliniament
- TIP DE PROPRIETATE**
- Proprietate publica de interes judetean
 - Proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice



ATLAS PROIECT DESIGN S.R.L.
str. Aleea Catinei nr. 4, mun. Ploiesti
Jud. Prahova
CUI 40717750; tel. 0722201552;
adrian.dumitrescu20@yahoo.com

Specificatie	Nume	Semnatura
Sei Proiect	Arh. A. Dumitrescu	
Proiectat	Arh. A. Dumitrescu	
Desenat	Arh. A. Dumitrescu	



BENEFICIAR: DOBRICA DRAGOS MARIAN
DOBRICA MIRELA

TITLU PROIECT
EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SI AMENAJARE ACCES (Sstud = 5927 mp)

AMPLASAMENT
COMUNA PLOIESTI, sat TATARANI; str. Trandafirilor nr. 788 B
NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1); partial NC 28690 (T15, A 880);
DJ 101 D JUD PRAHOVA

TITLU PLANS:
**PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR**

Proiect nr. 32-2005	DATA 11. 2025	SCARA 1: 500	Faza: PUZ	Plansa nr. 5
------------------------	------------------	-----------------	--------------	-----------------

6. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA



UTR 5	30%	UTR 5A5	30%
P+1	0.6	"L"	
		(S/D)+P+1+M	0.6

UTR 5	30%
P+1	0.6

UTR 5	30%
P+1	0.6

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Teren care genereaza PUZ
- Zona de studiu
- Aliniament
- Regim de aliniere
- Edificabil

MOBILARE INFORMATIVA

- Cladiri propuse-informativ
- Carosabil/Alei/Parcare
- Spatii verzi aferente locuintelor

PROIECTANT URBANISM			BENEFICIARI: DOBRICA DRAGOS MARIAN DOBRICA MIRELA		Proiect nr. 82-2005
ATLAS PROJECT DESIGN S.R.L. str. Aleea Catinei nr. 4, mun. Ploiesti Jud. Prahova CUI 48717780; tel. 0723201582; adrian.dumitrescu20@yahoo.com			TITLU PROIECT EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI AMENAJARE ACCES (Sstud = 5927 mp)		DATA 11.2025 SCARA 1:500
Specificatie	Nume	Semnatura	AMPLASAMENT COMUNA BACANESTI, sat TATARANI; str. Trandafirilor nr. 788 B NC 21980 (T15, Cc 879, 879/1); parțial NC 28690 (T15, A 880); DJ 101 D JUD PRAHOVA		Faza: PUZ
Seif Proiect	Arh. A. Dumitrescu		TITLU PLANSA:		Plansa nr. 6
Proiectat	Arh. A. Dumitrescu		POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA		
Desenat	Arh. A. Dumitrescu				





ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ARHITECT ȘEF

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

DATA: 16 DECEMBRIE 2025

Nr. înregistrare 34883/08.12.2025

PRIMĂRIA BĂRCĂNEȘTI		
PRAHOVA		
REGISTRATURĂ		
INTS. nr.	Nr.	186
09	Luna	01
	Anul	2026

PUNCT DE VEDERE

Ca urmare a cererii adresate de Alina TRUȘCĂ -Arhitect Sef/responsabil urbanism al UAT Bărcănești, cu sediul în județul Prahova, comuna Bărcănești, str. Crinilor, nr. 108, înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr. 34883/08.12.2025

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

și a evaluării documentației în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului a Județului Prahova din data de **16 DECEMBRIE 2025** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

-	vot „Favorabil”:	număr voturi:	2
-	vot „Favorabil cu condiții”	număr voturi:	4
-	vot „Negativ”	număr voturi:	-
-	vot „Abținere”	număr voturi:	1
-	vot „Amânare”	număr voturi:	-

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL CU CONDIȚII

nr. 96 din 16 DECEMBRIE 2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ): „**PUZ- „EXTINDERE INTRAVILAN (2577 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 5927 mp)”**”

generat de imobilul din Com. Bărcănești, sat Tătărani, str. Trandafirilor, nr. 788B, nr. cadastral 21980 (T 15, CC 879, 879/1), parțial nr. cadastral 28690 (T 15, A 880), DJ 101 D

Inițiator : DOBRICĂ DRAGOȘ-MARIAN ȘI DOBRICĂ MIRELA

Proiectant : ATLAS PROIECT DESIGN SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR : arh. Adrian DUMITRESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Terenul studiat în documentația de urbanism are suprafața totală de 5927 mp și este amplasat parțial în intravilan și parțial în extravilan și cuprinde:

- S= 2577 mp (aferentă nr. cadastral 28690)
- S= 1723 mp (aferentă nr. cadastral 21980)
- S= 1627 mp (aferentă DJ101D)

Terenul pentru care se solicită intervenția urbanistică în suprafață de 2577 mp prin documentația de urbanism în suprafață de identificat prin nr. cadastral 28690 are următoarele vecinătăți:

- nord-est: nr. cadastral 25034
- sud-est: nr. cadastral 21980, nr. cadastral 24084
- sud-vest: nr. cadastral 28690
- nord-vest: nr. cadastral 21747

și următorul regim juridic:

Terenul identificat cu nr. cadastral 28690 aparține numiților Dobrică Dragoș-Marian și Dobrică Mirela conform Actului Notarial autentificat sub nr. 144/30-01-2024 de NP Eugen Iuliu Frățian și extrasului de carte funciară pentru informare nr. emis de BCPI Ploiești;

Prevederi PUG și RLU ale UAT Bărcănești– documentații aprobate

Conform PUG și RLU ale comunei Bărcănești – documentații aprobate, destinația terenurilor studiate este pentru **zona de locuințe-„L”**, **zona căi de comunicații și construcții aferente-„Cc”**, iar **terenul propus pentru extindere în suprafață de 2577 mp** -parte din nr.cadastral 28690 (T 15, A 880) este situat în extravilan.

Conform PUG și RLU ale localității, terenul este situat în zonele de risc conform reglementarilor SEVESO (Legea 59/2016 și Ordinul M.D.R.A.P.F.E. nr.3710/2017, Ministerului Mediului nr.1212/2017, M.A.I. nr.99/2017) aferente obiectivului S.C.OMV PETROM SA - RAFINARIA PETROBRAZI , zonă de protecție DJ 101D, zonă de protecție LEA 20 kV.

UTR 5

Zona de locuințe - „L”

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

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

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

Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :

Prin documentația de urbanism se propune:

- **Constituirea unui nou UTR- UTR 5A5 cu următoarele zone funcționale: "zonă locuințe și funcțiuni complementare-L" și zona căi de comunicații și construcții aferente**
- **Extinderea intravilanului cu S= 2577 mp pentru zona locuințe și funcțiuni complementare- „L”**
- **Amenajarea accesului prin traversarea parcelei cu nr. cadastral 21980 (același proprietar)**

UTR 5A5

„L”- zona locuințe și funcțiuni complementare

- regim de construire: izolat;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: rezidențială
- regim de înălțime minim/maxim: (S/D)+P+1+M
- Hmax cornișă = 10 m; H max coamă: 12 m;
- P.O.T.max : 30;
- C.U.T.max : 0,6;
- retragerea minimă față de aliniament : 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3,00 m față de limita de sud, 2,00 m față de limita de nord, 0,00 m față de limitele de est și vest.
- retrageri minime față de limitele posterioare : nu este cazul.
- circulații și accese: accesul se realizează prin traversarea parcelei cu nr. cadastral 21980 (același proprietar) din DJ 101 D
- echipare tehnico-edilitară: în zonă există posibilitate de alimentare la rețele de alimentare cu apă, energie electrică și telefonie.

În urma evaluării documentației de urbanism în cadrul Comisiei CTATU Prahova din 16 decembrie membrii comisiei au avut următoarele observații și recomandări:

- Se va prezenta Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR) la faza DTAC

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

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

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

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

După aprobare, Primăria UAT Bărcănești are următoarele obligații:

- să transmită Hotărârea Consiliului Local al UAT Bărcănești, însoțită de documentația de urbanism, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
 - în termen de 15 zile după aprobarea documentației de urbanism să înainteze în format electronic un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului

- Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;*
- *să înainteze Consiliului Județean Prahova - Arhitect Șef, Hotărârea Consiliului Local al UAT Bărcănești de aprobare a documentației de urbanism, însoțită de documentația anexă la aceasta.*

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>.

Achitata taxă în valoare de 385 lei conform OP nr. 925204899/08.12.2025 pentru PUNCT DE VEDERE CTATU conform HCJ PRAHOVA nr. 267/23.12.2024.

PREȘEDINTE CTATU

p **VIRGILIU DANIEL NANU**



SECRETAR CTATU

arh. Andreea Aluchi

23.12.2025