

	ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA PRIMARIA COMUNEI BĂRCĂNEȘTI COMPARTIMENT URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI	
---	---	---

Nr. 24.259 din 28.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru “Proiectul de hotărâre nr.106 din 27.11.2025 privind aprobarea „PUZ –
SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ
PENTRU SERVICII” com. Bărcănești, sat Tătărani, str. Lăcrămioarelor, nr. 52, NC 28733 (T
14, A 717/1, 718, 718/1, 719/1)

Avand in vedere prevederile :

- Art. 129 alin. 2 alin c, coroborat cu art. 6 lit. c din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind aprobarea Codului Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. În exercitarea acestei atribuții, consiliul local avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.
- Art. 2 alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicate, cu modificările și completările ulterioare “*Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.*”
- Art. 25, 47 și 47¹ din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; “*Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*” , iar la art. 56 din aceeași legea, Avizarea și aprobarea documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile centrale și teritoriale interesate. Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - indicative GM-010-2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare privind informarea și consultarea populației;

- art. 28 si art. 30 alin (2) din Ordinul nr 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism .

Documentația depusă pentru aprobarea „**PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII**” *com. Bărcănești, sat Tătărani, str. Lăcrămioarelor, nr. 52, NC 28733 (T 14, A 717/1, 718, 718/1, 719/1).*

Documentatia depusă pentru aprobare fost elaborată de către **ATELIER ISCUSIT S.R.L - urb. dipl. Suciu Ioan-Augustin.**

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.:

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

S= 7320 mp (aferentă nr. cadastral 28733);

S= 700 mp (aferentă nr. cadastral 28313);

S= 1485 mp (aferentă nr. cadastral 28551);

S= 2720 mp (aferentă DJ 101 D);

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

-La nord:proprietăți private;

-La sud:proprietăți private

-La est:drum local-nr. cadastral 28313

-La vest: Dj 101 D, proprietăți private

Imobilele studiate au următorul regim juridic:

-Terenul idendificat cu **nr. cadastral 28733** aparține ARHIEPISCOPIEI BUCUREȘTILOR conform Actului Notarial nr. 373/29.03.2024 emis de NP Cosma Aurel și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141168/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești.

-Terenul identificat cu **nr. cadastral 28551** aparține domeniului public al Statului Român, dat in administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și concesionat către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141190/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești.

-Terenul identificat cu **nr. cadastral 28313** aparține domeniului public al Comunei Bărcănești conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141178/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești.

-**Domeniul public al județului Prahova** conform HGR nr. 1359 / 2001, cu modificările și completările ulterioare, pentru DJ 101 D.

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

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

Conform PUG, PUZ-uri și RLU ale localității, terenul este situat in zonele de risc conform reglementarilor SEVESO (Legea 59/2016 si Ordinul M.D. R.A.P.F.E. nr.3710/2017,



Ministerului Mediului nr.1212/2017, M.A.I. nr.99/2017) aferente obiectivului S.C.OMV PETROM SA RAFINARIA PETROBRAZI, zonă de protecție DJ 101D, DN 1A, **zonă de protecție conductă transport produse petroliere-Petrotrans.**

Zona de locuințe - „L”

UTR 3

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

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

UTR 3

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

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

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

Zonă „CCr”-Căi de comunicație rutieră (conform „PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE-Sstud = 7658 mp", aprobat cu HCL nr. 40/02.06.2022) UTR 5E4

- regim de construire: -;

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

Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :

Prin documentația de urbanism se propune:

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

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

UTR 3

- regim de construire:-;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante:
- regim de înălțime minim/maxim: Pînalt-P+1
- Hmax cornișă/atic: 8,00 m;
- P.O.T.max : 45 %;
- C.U.T.max : 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament : 6,90 m față de aliniamentul drumului de acces cu nr. cadastral 28313, respectiv 5,00 m de la noua împrejurare; 80.75 m față de DJ 101 D
- retrageri minime față de limitele laterale : minim 1/2 din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,00 m
- retrageri minime față de limitele posterioare: nu este cazul;
- circulații și accese: accesul principal se va realiza din drum de acces-nr. cadastral 28313, iar cel secundar din drumul județean DJ 101 D
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă, energie electrică și gaze naturale se va realiza prin racord la rețelele existente, iar evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin bazine vidanjabile.

„Ccr”-ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ în intravilan

UTR 3

- regim de construire:-;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: căi de comunicație rutieră
- regim de înălțime minim/maxim: -
- Hmax:-;
- P.O.T.max :-;
- C.U.T.max :-;
- retragerea minimă față de aliniament:-;
- retrageri minime față de limitele laterale:-;
- retrageri minime față de limitele posterioare:-;

-circulații și accese:se va respecta prospectul străzilor;
-echipare tehnico-edilitară:în zonă există rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

În urma evaluării documentatiei de urbanism în cadrul Comisiei CTATU Prahova din 24 octombrie membrii comisiei au avut următoarele observații si recomandări:

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

Durata documentatiei urbanistice propusa pentru aprobare este pana la aprobarea noului PUG.

S-a efectuat **informarea si consultarea populatiei conform MDRT nr. 2701/2010**, la sediul Primariei Barcanesti, din comuna Barcanesti, sat Barcanesti, str. Crinilor, nr. 108, judetul Prahova, întocmindu-se **raportul informarii si consultarii publicului** anexat.

Având în vedere prevederile legale, precum și Proiectul de hotărâre nr. **106** din **27.11.2025** privind aprobarea „**PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII**” com. Bărcănești, sat Tătărani, Str. Lăcrămioarelor, nr. 52, NC 28733 (T 14, A 717/1, 718, 718/1, 719/1), vă supunem analizei și aprobării proiectul de hotărâre menționat, proiect pe care-l consider legal și oportun.

p. ARHITECT SEF
Alina Trușcă, inspector