

ROMÂNIA
Județul PRAHOVA
Comuna Gura Vadului
Nr. 2772 din 27.08.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 13 din 27.08.2025

În scopul: **ÎNTOCMIRE PUZ: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (7598 mp) PENTRU “ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA “TURISM” ȘI “ZONĂ CĂI DE COMUNICĂȚII RUTIERE”, MODIFICARE PUZ APROBAT, (CORELARE LIMITĂ INTRAVILAN CU CADASTRU GENERAL - după caz) - (Sstud = 15186 mp)**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA GURA VADULUI, prin reprezentant Sora Nicolae Marius – primar, pentru SC VIORICA SRL (repr. prin asociat unic și administrator Ene Vasile - în baza Protocolului de Colaborare Nr 2388/ 17.06.2024), cu sediul în localitatea Gura Vadului, strada Tohani, nr. 31, bl. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax 0244-251005, e-mail primaria@comunaguravadului.ro, înregistrată la nr. 2772 din 14.08.2025 pentru imobilele - teren și/sau construcții, situat în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Gura Vadului, str. De 2224 nr.2, NC 26014 (T43; Cc 2137, 2139, 2135, V2124, Dr 2131), NC25967, NC 25968, NC 25969, NC 25970, NC 21950(T43, Cc2137, 2139, 2135), NC 26913 (De 2134), NC 24411 (De2224), NC26912 (De2134), NC24534 (T43, V2124); De2129, identificate prin, planuri de situație și de încadrare în zona anexate, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG/PUZ/PUD, proiect nr. 4/13966/09.1997, faza PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Gura Vadului nr. 22/22.12.1999, Hotărârea Cosiliului Local Gura Vadului nr.16/19.03.2019 – prelungire valabilitate PUG și proiect nr. 68/08.2019, faza PUZ aprobat prin HCL nr.7/15.02.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilele (teren și construcții) sunt situate parțial în intravilanul (7588 mp) și parțial în extravilanul (7598 mp) comunei Gura Vadului, fiind proprietatea:

1. NC 26014 (T43, Cc2137,2139,2135, V2124, Dr 2131), aparține SC VIORICA SRL, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141270/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești.

Notă: Pe acest teren s-au demolat cele 2 construcții existente C1, C2 și s-a executat obiectivul “anexă agricolă” în baza **Autorizației de desființare/ construire nr. 08/10.02.2025** eliberată de CJPh. Totodată pe terenul cu NC 26014 a fost emisă **Autorizația de construire nr. 1/18.08.2025** de către Comuna Gura Vadului pentru : „Construire cladiri anexe (spatii cazare muncitori viticoli), sistematizare verticala si imprejmuire teren, amenajare alei pietonale si organizare de santier”

2. **NC 25967** (T43, Cc2137, 2139, 2135), aparține SC VIORICA SRL, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141268/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești (rezultat din dezmembrări pentru amenajarea drumurilor din zonă conform PUZ aprobat în 2021);
 3. **NC 26913** (De2134 parțial), aparține SC VIORICA SRL, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141263/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești;
 4. **NC 25968** (T43, Cc2137, 2139, 2135), aparține numiților Ene Vasile și Ene Marilena, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141266/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești (pe acest teren se află fostul conac Pandeloaica, reabilitat);
 5. **NC 25969** (T43, Cc2137, 2139, 2135), aparține Ene Vasile și Ene Marilena, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141264/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești (rezultat din dezmembrări pentru amenajarea drumurilor din zona conform PUZ aprobat în 2021);
 6. **NC 25970** (T43, Cc2137, 2139, 2135), Proprietar Ene Vasile și Ene Marilena, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141269/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești (rezultat din dezmembrari pentru amenajarea drumurilor din zonă conform PUZ aprobat în 2021);
 7. **NC 21950** (T43, Cc2137, 2139, 2135), aparține SC TOHANI SA, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141267/05.08.2025 emis de BCPI Ploiești;
 8. **NC 24411** - De 2224 (fost De 1724) – parțial, aparține Comunei Gura Vadului (dom. Public local), conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141262/05.08.2025, emis de BCPI Ploiești;
 9. **NC 26912** (De 2134 parțial), aparține Comunei Gura Vadului (dom. Public local), conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 141265/05.08.2025, emis de BCPI Ploiești;
 10. **NC 24534**, aparține Comunei Gura Vadului conform Act notarial (schimb) autentificat sub nr. 87/30.01.2024 de către Notar Public Tudose Ioana Adriana și extrasului de carte funciara pentru informare nr. 141261/05.08.2025; Terenul urmează să fie înscris în domeniul public al comunei Gura Vadului, conform adeverinței nr. 2902/27.08.2025, eliberată de Primăria comunei Gura Vadului;
 11. **De2129** (parțial) - urmează să fie înscris în domeniul public al comunei Gura Vadului, conform adeverinței nr. 2902/27.08.2025, eliberată de Primăria comunei Gura Vadului;
- Conform PUZ și RLU – documentații aprobate, terenul este situat parțial în zonă cu străzi propuse pentru modernizare.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul studiat are următoarele categorii de folosință: curți construcții, vie și drum.

Destinația stabilită prin P.U.Z., P.U.G. și R.L.U. – ale localității – documentații aprobate este pentru zonă instituții și servicii - „IS”; zonă căi de comunicații rutiere - „CCr”; zonă terenuri ocupate cu căi de comunicație - „TC”- conform P.U.Z. și zonă unități agricole „A” – pentru intravilan și conform categoriei de folosință pentru extravilan conform P.U.G.

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (se referă la suprafața de 4816 mp. care rămâne din parcela inițială – 5000 mp după cedare 184 mp. teren pentru modernizarea drumurilor de acces)

Utilizări permise:

- Spații cu funcțiuni de alimentație publică – salon de evenimente nunți, botezuri, aniversări, mese festive, banchete, reuniuni, petreceri corporatiste, etc.) amplasate în construcții definitive sau în amenajări provizorii (structură metalică și închideri din material textil impermeabil – tip corturi, prelate, baloane);

- Spații de cazare – pensiuni (ex.: pentru participant evenimente, turim de afaceri, etc.), bungalow;
- Construcții de agrement (club, cazinou, discotecă, piscină);
- Anexe necesare funcțiilor respective;
- Lucrări de consolidări, extinderi, modificări/recompartimentări ale construcțiilor existente și amenajare pentru alte funcțiuni (clădirea fostului conac);
- Birouri/sedii administrative;
- Locuință de serviciu pentru personalul de pază și întreținere;
- Constructii si amenajari exterioare (terase acoperite/neacoperite, pavilioane, pergole);
- Locuri de joaca pentru copii;
- Terenuri de sport (minigolf, popicarie, etc.);
- Spatii verzi decorative si plantatii de protectie;
- Mobilier de gradina (banci, cosuri de gunoi, iluminat decorativ);
- Amenajari peisagistice (stancarii artificial, fantani arteziene, grupuri statuare, etc.)
- Tarcuri pentru animale de companie;
- Alei carosabile si pietonale, parcari;
- Utilitati (retele, bransamente, hidranti de incendiu, platform gospodareasca, iluminat exterior);
- Constructii si instalatii pentru protectia obiectivului contra intruziunii, alarma, monitorizare, etc.;
- Imprejmuiri despartitoare si perimetrare;
- Semnalistica;
- Panouri de reclama si ecrane publicitare luminoase.

Utilizari permise cu conditii:

- Oricare din utilizările permise cu condiția efectuării expertizei tehnice la construcțiile existente (cladiri) la care se propun lucrari de extindere si recompartimentare;
- Oricare din structurile de alimentatie publica si cazare cu conditia obtinerii avizelor de functionare specifice (DSP, DSVSA, ISU, Ministerul Turismului);
- Cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena, protectie sanitara, protectia mediului si ISU, conform normelor in vigoare;
- Cu conditia respectarii normelor de protectie fata de retelelor tehnico-edilitare si a serviciilor impuse;
- Amplasarea panourilor publicitare pe calcane, fatade, terase sau acoperisuri este permisa cu conditia ca sistemele lor de prindere sa nu constituiasca sursa de accidente si a nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;
- Panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul, autovehiculelor de interventie pe proprietati.

Utilizari interzise

- Constructii care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia (unitati industrial, unitati agro-zootehnice, depozite de orice fel, unitati de transporturi, locuinte permanente, institutii publice, etc.)

Interdictii temporare:

- Oricare din construcțiile permise in zona de modernizare a drumurilor sau a intersectiilor ce necesita amenajare, pana la realizarea acestora;
- Autorizatia de construire se va elibera dupa sau concomitant cu modernizarea drumurilor, amenajarea accesului in incinta si asigurarea unitatilor necesare functionarii obiectivelor;

- Orice modificare/recompartimentare a construcțiilor existente până la întocmirea expertizei tehnice privind stabilirea structurii și propunerile de consolidare precum și a obținerii avizului ISC;
- Până la întocmirea unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af.

Interdicții permanente:

- Orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, conform avizelor;
- Orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare în vigoare precum și servitutile impuse;
- Oricare din construcțiile admise prezentate utilizari permise în zona destinată largirii drumurilor și amenajării accesului în incintă până la realizarea acestora conform PUZ.
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE (se referă la suprafața de 935 mp: 751 mp existent + 184 mp prin cedare pentru modernizare) aferentă De 2224 (fost De 1724)

TC – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚII (se referă la suprafața de 1031 mp aferentă De 2224 (fost De 1724))

Utilizări permise:

- Căi de comunicație rutieră;
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice;
- Refugii și treceri pietoni;
- Spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Plantații de aliniament.

Utilizări permise cu condiții:

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele 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)

Utilizări interzise

- Orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare/extindere;
- Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - Lărgirea unor străzi;
 - Modernizarea intersecțiilor;
 - Realizarea spațiilor de parcare;
 - 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 deșuri, 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, organizării și dirijării 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 parcajelor carosabile;
 - Staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau exploatării.
- Se interzice:
- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

Interdicții temporare:

- Orice construcție în zonele de amenajare a drumurilor conform profilelor de perspectivă;
- Modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ.

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.

A – Zona unități agricole (conform PUG)

Utilizări permise:

- Activități agricole nepoluante și fără risc tehnologic;
- Clădiri administrative, depozite și anexe agricole;
- Servicii pentru activități agricole;
- Locuințe rurale și anexe existente.

Utilizări permise cu condiții:

- Se va respecta Art. 5/10/I.
- Oricare din funcțiunile de la art. 2, cu condiția rezolvării tuturor condițiilor impuse de normelor sanitare în interiorul parcelei (Ordinul MS nr. 119/2014);
- Oricare din funcțiunile de la art.2, cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și rețelelor majore, precum și funcție de profilul activității – față de zonele de locuit.

Interdicții temporare:

- Schimbarea utilizării actuale a clădirilor, până la întocmirea studiilor necesare și obținerea avizelor legale;
- Oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

Interdicții permanente:

- Orice fel de construcție în zonele de protecție ale locuințelor și lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare;
- Construcții de locuințe în zona de protecție sanitară;
- Construcții noi de locuințe.

Terenuri agricole - extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 18/1991 corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991, pe terenurile agricole extravilane pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole: adăposturi pentru animale (saivane) și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole de mici dimensiuni.

3. REGIMUL TEHNIC:

Terenul în suprafață studiată de 15186 mp , din care este situat în intravilan – 7588mp în UTR nr. 21 a și 21a1, POT maxim admis 50%, CUT 1.5, Rh = S/D+P+2 (Hmax cornișă = 9m); Hmax = 12m), are acces dinspre DJ100H (NC21933) prin str. De2224 (NC24411 – fost De 1724). De asemenea terenul beneficiază de acces și din De2129, De2131 (înglobat în NC26014), NC24534 (drum în vie) și De2134 (NC 26913) și posibilități de racordare la rețele de alimentare cu apă și energie electrică prin extinderea rețelelor existente pe DJ 100H.

Pe terenul cu nr. cadastral 26014 se regăsește un corp – Anexa Agricolă (foișor – minicramă, spațiu administrativ – depozitare) cu regimul de înălțime P+1 cu Sc = 193,75 mp. și Sd = 275 mp. și două corpuri: C1= magazie, cu Sc desf = 12 mp. și C2 = magazie, cu Sc desf = 12 m. cu regimul de înălțime parter pentru care a fost emisă de către Consiliul Județean Prahova - Autorizația de desființare/construire nr. 8/10.02.2025 pentru: Intrare în legalitate desființare construcții existente C1 și C2 și construire anexă agricolă (foișor - minicramă, spațiu administrativ – depozitare); pentru care a fost admisă recepția și este în curs procedura de înscriere/radiere în cartea funciară.

Totodată pe terenul cu NC 26014 a fost emisă Autorizația de construire nr. 1/18.08.2025 de către Comuna Gura Vadului pentru : „Construire clădiri anexe (spații cazare muncitori viticoli), sistematizare verticală și împrejmuire teren, amenajare alei pietonale și organizare de șantier”

Conform extrasului de Carte Funciară anexat pe parcela cu NC 25968 se afla o construcție C1 cu Sc la sol - 150 mp și Sc desfășurată - 357 mp., regim de înălțime D+P+1E, an construire 1940.

Prin documentația de urbanism PUZ se propune extinderea intravilanului cu suprafața de 7598 mp. pentru zona instituții și servicii, subzona turism pentru care se vor stabili indicatori urbanistici adecvați; și zonă cai de comunicații rutiere, precum și modificare PUZ aprobat și corelarea limitei de intravilan cu cadastrul general.

Documentația urbanistică PUZ se va elabora cu respectarea prevederilor PUG și RLU ale localității, Codului Civil (aprobat prin Legea nr.287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecție a mediului.

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale:

Recomandări, conform RGU, Anexa 3:

Pentru restaurante:

- înșoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor;
- orientarea spre nord a depozitelor, bucătăriilor și spațiilor de preparare, etc;

Pentru construcții turism:

- orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Pentru construcții de agrement (club):

- orientarea spre sud, sud-vest și sud-est.

Amplasarea față de drumurile publice:

Prin PUZ, aliniamente la drumurile din zonă au fost stabilite astfel:

Denumire drum	Profil propus	Distanța față de ax (m)	
		P. stanga	P.dreapta
DJ 100 H	„1 - 1”	12,00	12,00
DE 1724	„2 - 2”	8,25 - 5,15	4,90 - 3,80

- tronson 1	„2a - 2a”	6,25	6,25
- tronson 2	„2b - 2b”	6,25	6,25
- tronson 3			
De 2129	„3 - 3”	6,60 - 4,50	5,00
De 2131	„3a - 3a”	2,00	2,50
De 2134	„3b - 3b”	2,00	2,20

Amplasarea fata de aliniamentele la drum:

Denumire drum	Profil propus	P. stanga(m)	P. dreapta(m)
De 1724	„2a - 2a”	-	3,00
tronson 2	„2b - 2b”	-	3,00
tronson 3			
De 2129	„3 - 3”	2,00	-
De 2131	„3a - 3a”	2,00	-
De 2134	„3b - 3b”	2,00	-

Amplasarea in interiorul parcelei:

- 2,00 m/ parcela cu numarul cadastral 21948.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

- Accesul la amplasament se va face dinspre DJ 100 H prin De 1724, amenajate conform Studiului de circulatie.
- Pentru detalii suplimentare vezi „ zona cai de comunicatii rutiere”- Ccr” din RLU aferent PUZ aprobat.
- La fazele urmatoare de proiectare se vor respecta prevederile din anexa nr. 4 la RGU:

Pentru restaurante (pct.4.3) vor fi prevazute accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei se vor amenaja:

- Alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentelor;
- Platforme de depozitare si accese masini si utilaje special separate de alei carosabile destinate consumatorilor.

Pentru constructiile de turism (pct. 4.10) vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor:
- Cu lungime de maxim 25 m – vor avea o latime minima de 3,50 m;
- Cu lungime mai mare de 25 m – vor fi prevaute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Accese pietonale:

- Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni;
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- La autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni – se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare

Parcaje:

- Se vor respecta prevederile din anexa nr. 5 din RGU:

- Pentru restaurant (pct. 5.3.2. si 5.3.3):

- 1 loc parcare la 5-10 locuri la masa;

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii care pot fi amplasate independent de vehiculele clientilor.

- Pentru constructiile de turism (pct. 5.10), in functie de tipul de cladire si de categoria de confort:

-1÷4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:

- Pe DJ 100H sunt retele de energie electrica, apa si telefonie. Este necesara extinderea acestora circa 140 m.

Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- Evacuarea apelor uzate menajere:
 - Fose betonate vidanjabile - etapa 1;
 - Racordarea la reseaua publica de canalizare dupa realizarea acesteia – etapa 2.

Lucrarile se vor executa cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- Retelele de apa, canalizare, de drumuri si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei;
- Retelele de gaze si energie electrica sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel
- Lucrarile de extindere se fac conform celor anterior mentionate si dupa realizare trec in proprietate publica si se administreaza conform legii.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Parcelare:

- Se accepta dezmembrari pentru cedare de teren si trecerea in domeniul public (modernizare drum).

Înălțimea construcțiilor:

- Regimul de înălțime = S/D+P+2 (H max coamă = 12m; H max cornișă = 9 m)

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de noile cerinte functionale ale obiectivului, astfel incat sa se asigure coerenta si unitate compositionala;
- Se recomanda conturarea unei arhitecturi contemporane integrate in relieful zonei (colinar)
- Se interzic importurile straine de spiritual locului, volumetrie, material sau culorile nepotrivite;
- Constructiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate si aspect modern;
- Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de material sau utilizarea lor improprie (gen balustrii, cariatide, colonnade, placari cu finizaje stridente – sparturi oglinda sau piatra, gresie colorata)
- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principal;
- Culorile vor fi ponderate ca paleta cromatica si intensitate, de preferinta pastel, cu accente de culoare maxim 10%;
- Sunt admise luminatoare sau lucarne in planul acoperisului la cladirea principal;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor.

- Nu sunt admise elemente de izolare sau cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate din beton aparent, netencuit.
- Nu se admite amplasarea pe fatada principala a aparatelor de aer conditionat, a retelor si conductelor aparente si a contoarelor de utilitati.
- Modul de executare al acoperisului: sarpanta (panta maxima de 45%); invelitoare: table plana sau cutata, tigla ceramic sau metalize, in culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) si fara excese ornamentale;
- Tamplarie: lemn stratificat/PVC cu geam termoizolant, simplu, clar/fumuriu, fara suprafete reflectorizante, bombate sau cu incrustatii;
- Nu se admit ferestre triunghiulare, rotunde, trapezoidale, poligonale;
- Se admit constructii provizorii pe structuri metalice cu inchideri din material textile (corturi, prelate, baloane)

Procentul de ocupare al terenului:

POT maxim admis; 50%.

Coefficientul de utilizare a terenului:

CUT maxim; 1,5.

Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Spatii verzi si plantate:

- S-a propus un procent de spatii verzi de 25% din suprafata zonei „IS”constand in: plantatii decorative (gazon, pateuri florale, grupuri de arbori si arbusti) si plantatii de protectie (spre drumuri)

Imprejmuiri:

- Imprejmuirile spre aliniament: transparente/decorative (H max = 1,80 m), eventual dublarea de gard viu;
- Imprejmuirile spre celelalte laturi pot fi opace (H max = 2,00 m);
- Se admit panouri de reclama publicitara, instalatii de monitorizare, iluminat nocturn, etc.

Amplasarea imprejmuirilor fata de drumuri:

Denumire drum	Profil propus	Distanța fata de ax (m)	
		P. stanga	P.dreapta
DJ 100 H	„1 - 1”	12,00	12,00
De 1724	„2 - 2”	8,25 - 5,15	4,90 - 3,80
- tronson 1	„2a - 2a”	6,25	6,25
- tronson 2	„2b - 2b”	6,25	6,25
- tronson 3	„2b - 2b”	6,25	6,25
De 2129	„3 - 3”	6,60 - 4,50	5,00
De 2131	„3a - 3a”	2,00	2,50
De 2134	„3b - 3b”	2,00	2,20

CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE (se referă la suprafața de 935 mp: 751 mp existent + 184 mp prin cedare pentru modernizare) aferentă De 2224 (fost De 1724)

TC – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚII (se referă la suprafața de 1031 mp aferentă De 2224 (fost De 1724)

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale;
Amplasarea fata de drumurile publice;

Amplasarea fata de aliniamentele la drum;
 Amplasarea in interiorul parcelei .
 -nu e cazul

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- fiecare parcela destinata construirii va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia (capacitate, fluenta, siguranta);
- acesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese la acelasi drum va fi redus la minimum;
 - In cazul terenului analizat, Studiul de circulatie estimeaza un trafic de 5 autoturisme/ zi, 1 vehicul marfa de 12 / zi, 50 turisme ocazional (la evenimente), 3 tractoare care executa lucrari agricole in zona;
 - Accesul la amplasament se va realiza dinspre DJ 100H prin De1724, propuse a fi modernizate (inclusiv drumurile adiacente proprietatii) – conform Studiului de circulatie, astfel:

DJ 100H – va fi modernizat conform profil propus 1-1 similar profilului 1-1 din PUG aprobat (24,00 m intre aliniamente):

Caracteristici constructive :

-parte carosabila –	p.stg 3.5 m/ p.dr 3.5 m
-acostament –	p.stg 1.0 m/ p.dr 1.0 m
-sant -	p.stg 1.5 m/ p.dr 2.5 m
-spatiu verde-	p.stg 2.0 m/ p.dr 2.0 m
-trotuar-	p.stg 1.5 m/ p.dr 1.5 m
-spatiu verde-	p.stg 2.5 m/ p.dr 2.5 m
Total-	p.stg 12.0 m/ p.dr 12.0 m

Nota – Largirea se va realiza simetric/ de ax, cu cedare de teren (in afara suprafetei studiate), astfel:

- 3.40 – 4.20 m pe partea stanga (a amplasamentului);
- 6.00 – 5.60m pe partea dreapta;

De1724 – va fi modernizat in etape si diferit pe cele 3 tronsoane identificate la PC. 2.4. – Circulatia, astfel:

Tronson 1 : profil propus 2-2

Caracteristici constructive	Varianta imediată p. stg. (m)	Varianta imediată p. dr. (m)	Varianta perspectivă p. stg. (m)	Varianta perspectivă p. dr. (m)
Distanța între aliniamente	7,80 ÷ 6,90 m		17,70 ÷ 11,00 m	
Distanța față de ax - parte carosabilă	2,50	3,00	3,00	3,00
Distanța față de ax - rigolă carosabilă	-	0,75	0,75	0,75
Distanța față de ax - trotuar	-	-	1,00	1,00

Distanța față de ax - spațiu verde	0,40 ÷ 0,60	1,15 ÷ 0,05	3,50 ÷ 0,40	4,70 ÷ 1,10
Total	2,90 ÷ 3,10	4,90 ÷ 3,80	8,25 ÷ 5,15	9,45 ÷ 5,85

Nota¹:

- Largimea se va realiza simetric fata de axul existent, fara cedare de teren;
- In aceasta etapa, racordarea dintre DJ100H si De1724 se va realiza cu raze de 9.00m, peste o rigola carosabila propusa;

Nota²:

Largirea se va realiza simetric fata de axul existent, cu cedare de teren (in afara zonei studiate):

- 4.55-2.05m pe partea dreapta, din parcela cu NC20148
- 5.35 – 2.05 m pe partea stanga, din parcela NC 20328

In etapa de perspectiva, racordarea dintre DJ100H si De1724 se va realiza cu raze de 25.00m pe latimea de minim 6.00m (conform prevederilor AND600/2010), peste o rigola carosabila propusa.

Tronson 2 : profil propus 2a-2a

Caracteristici constructive	Varianta imediată p. stg. (m)	Varianta imediată p. dr. (m)	Varianta perspectivă p. stg. (m)	Varianta perspectivă p. dr. (m)
Distanța între aliniamente	8.75 ÷ 9.25 m	8.75 ÷ 9.25 m	12.5 m	12.5 m
-parte carosabila	2,50	3,00	3,00	3,00
-rigola carosabila	-	0,75	-	0.75
trotuar	-	1,00	1,75	1,00
Spatiu verde	0,00 ÷ 0,50	1,50	1.50	1.50
Total	2,50 ÷ 3,00	6.25	6.25	6.25

-a amplasamentului propus

Notă¹:

- Lărgirea se va realiza simetric față de axul existent, cu cedare de teren pe partea dreaptă, din proprietatea beneficiarului (fâșie cu lățimea de 2,45 ÷ 1,65 m)
- În această etapă, racordarea dintre De 1724 și De 2129 se va realiza cu raze de 6,00 și 7,00 m peste o rigolă carosabilă, iar racordarea De 1724 cu De 2227 se va face cu raze de 3,00 și 6,00 m.

Notă²:

- Lărgirea se va realiza simetric față de axul existent, cu cedare de teren astfel:
 - o 2,45 ÷ 1,65 m, pe partea dreaptă, din proprietatea beneficiarului
 - o 3,75 ÷ 3,25 m, pe partea stângă, din parcela NC 20331 (în afara zonei studiate)
- În etapa de perspectivă, toate racordările din intersecția De 1724 cu De 2129 și De 2227 se vor realiza cu raze de 7,00 m.

Tronson 3 : profil propus „2b – 2b”

Caracteristici constructive	Varianta imediată p. stg. (m)	Varianta imediată p. dr. (m)	Varianta perspectivă p. stg. (m)	Varianta perspectivă p. dr. (m)
Distanța între aliniamente	7,80 ÷ 6,90 m		12,50 m	
Distanța față de ax - parte carosabilă	2,50	3,00	3,00	3,00

Distanța față de ax - rigolă carosabilă	-	0,75	-	0,75
Distanța față de ax - trotuar	-	-	1,00	1,75
Distanța față de ax - spațiu verde	0,50 ÷ 0,20	1,50 ÷ 1,00	1,50	1,50
Total	3,00 ÷ 2,70	6,25	5,25	6,25

* a amplasamentului propus

Notă¹:

- Lărgirea se va realiza simetric față de axul existent, cu cedare de teren pe partea dreaptă, din proprietatea beneficiarului (fâșie cu lățimea de 1,65 ÷ 1,45 m)
- Racordarea dintre De 1724 și De 2222 se va realiza cu raze de 7,00 m.
- Accesul în incintă se va face peste o rigolă carosabilă propusă și se va racorda la carosabilul De 1724 cu raze de 6,00 m.

Notă²:

- Lărgirea se va realiza simetric față de axul existent, cu cedare de teren astfel:
 - o 1,65 ÷ 1,45 m, pe partea dreaptă, din terenul beneficiarului
 - o 3,25 ÷ 3,55 m, pe partea stângă, din parcelele cu NC 20321 și 20320 (în afara zonei studiate)
- În etapa de perspectivă se mențin racordările prevăzute în etapa imediată.

Notă finală:

Suprafața totală care se cedează din proprietatea beneficiarului pentru modernizarea De 1724 conform profilelor propuse „2a – 2a’, 2b – 2b” este de **168 mp**.

De 2129, De 2131 și De 2134 vor fi modernizate astfel:

Caracteristici constructive	De 2129 profil propus „3 – 3” p. stg. (m)	De 2129 profil propus „3 – 3” p. dr. (m)	De 2131 profil propus „3a – 3a” p. stg. (m)	De 2131 profil propus „3a – 3a” p. dr. (m)	De 2134 profil propus „3b – 3b” p. stg. (m)	De 2134 profil propus „3b – 3b” p. dr. (m)
- parte carosabilă	3,00	3,00	1,50	1,50	1,50	1,50
- acostament	0,50	0,50	0,50	1,00	0,50	0,70
- rigolă acostament	0,50	0,50	-	-	-	-
- trotuar	1,00	-	-	-	-	-
- spațiu verde	2,10 ÷ 0,00	0,50	-	-	-	-
Total	6,60 ÷ 4,50	5,00	2,00	2,50	2,00	2,20

Notă¹:

- Lărgirea se va realiza simetric față de axul existent, cu cedare de teren pe partea stângă (fâșie cu lățimea de 0,00 ÷ 0,70 m), reprezentând 144 mp (parceta NC 21950; T 43 Cc 2137 – extravilan, în afara zonei studiate)
- Racordarea dintre De 2129 și De 2131 se va realiza cu raze de 9,00 m, pentru care este necesară cedarea de teren astfel:
 - o 16 mp din proprietatea beneficiarului (NC 21949)
 - o 14 mp din parcela cu NC 20325 (în afara zonei studiate)

Notă²:

- Lărgirea se va realiza simetric față de axul existent, fără cedare de teren.

Notă³:

- Lărgirea se va realiza simetric față de axul existent, fără cedare de teren.

- Racordarea între De 2131 și De 2134 se va face cu rază de 9,00 m, pentru care este necesară cedare de teren 15 mp din parcela cu NC 20325 (în afara zonei studiate).

Notă finală:

Total suprafețe care se cedează: 328 mp, din care:

- 184 mp din proprietatea beneficiarului (NC 21949, intravilan, cuprins în zona studiată), din care:
 - 168 mp pentru lărgirea De 1724 (profil „2a – 2a” și profil „2b – 2b”);
 - 16 mp pentru amenajarea racordului intersecției între De 2129 și De 2131
- 144 mp din parcela cu NC 21950 (intravilan existent, dar în afara zonei studiate)

► Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoare de circulație prevăzute în proiectul de drumuri.

Parcaje

- Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în incinta beneficiarului și se vor stabili în următoarele faze de proiectare în funcție de specificul activității, garanțiilor mijloacelor de transport și suprafața desfășurată a obiectivelor pe care le deserveșc.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Pe DJ 100H sunt rețele de energie electrica, apa si telefonie aeriana.

Realizarea de rețele edilitare

-este necesara extinderea acestora (cca 140m)

Nota: – Lucrarile se vor executa cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011.

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, după caz.

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Înălțimea construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

Procentul de ocupare al terenului

Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spații verzi

Împrejurimi

- se vor amplasa conform profilelor propuse

ZONA UNITATI AGRICOLE „A”

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Orientarea fata de punctele cardinale:

- Necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Amplasarea fata de drumurile publice:

- Se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G. .
- Conform profil 3-3 pentru strazi cu un fir de circulatie, pentru drumul de exploatare, aliniamentul va fi la minim 4,75 m din ax, iar regimul de aliniere la minim 3-5 m de la aliniament.

Amplasarea fata de aliniament:

- Zonele unitatilor agricole necesita elaborarea de studii urbanistice PUZ in cadrul carora se vor respecta principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii);

Amplasarea in interiorul parcelei:

- Se face respectand art. 24 din RGU – aprobat prin HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Dimensiunile parcelelor conditioneaza functionarea cladirilor care se vor amplasa; autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu urbanistic (PUD) necesar pentru a proba constructibilitatea unei parcele in zona stabilita.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

- Se respecta **anexa nr. 4** din RGU – aprobat prin HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Pentru tipurile de constructii prevazute in zona in care stabilirea conditiilor, tipurilor, dimensiunilor si a numarului de accese pentru fiecare categorie de constructii, se face in raport cu:
 - Destinatia, structura functinala, capacitatea constructiei si conditiile de amplasament;
 - Caracteristicile constructiei proiectate si a cladirilor existente deservite in totalitate sau partial, precum si de competent si caracterul traficului in zona;
 - Asigurarea conditiilor de fluenta, securitate, confort si o buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic;
 - Asigurarea legaturii la reseaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu;
 - Fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
 - Caracteristicile acceselor si a drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc. si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
 - Accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
 - Numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar;
 - Parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.

Accese pietonale:

- Se va respecta art. 26 din R.G.U. – aprobat cu HGR 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Toate constructiile si amenajarilor de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- Caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale vor fi depuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane astfel: - pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire – conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii;
- Pentru celelalte zone conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:

- Se va face in conformitate cu **art. 27** corelat cu **art. 13 din RGU** – aprobat prin HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- In cazul existentei retelelor si a posibilitatii de racordare, beneficiarul constructiei se va oblige prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reteaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- se vor respecta prevederile **art. 28 din RGU**, aprobat prin HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;
- contractile incheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti; clauzele vor urmari apararea interesului public, fara a descuraja initiative private in realizarea unor lucrari (parcelari, institutii si servicii publice, etc si retele tehnico-edilitare necesare functionarii acestora) care pot contribui la cresterea calitatii vietii;
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;
- cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate private a persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat;
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;
- pentru lucrarile enuntate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele administratiei publice central de specialitate si a serviciilor publice judetene necesare, precum si ale regiilor de specialitate – in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- Se supune prevederilor **art. 29 din RGU** aprobat prin HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Domeniul public este constituit in totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile.
- Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului;
- Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, drumuri si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei;
- Lucrarile de bransare la retelele de utilitate publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- Lucrarile de extindere se fac conform celor anterior mentionate si dupa realizare trec in proprietate publica si se administreaza conform legii.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor Parcelare:

- Se vor respecta prevederile **art. 30 din RGU**, aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza);
- Conditii de constructibilitate conform **Art. 21/10.I.** sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- Pentru cladirile apartinand functiunii dominante;
- Se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
- Pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice de detaliu sau reparcelari, care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederilor PUG;
- Parcelarile in zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii.

Inaltimea constructiilor:

- Se va respecta **art. 31 din RGU**- aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare – conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice corelat cu CUT;
- Pentru cladirile apartinand functiunii dominante, se va accepta un regim de inaltime de maxim P+1E, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic aprobat conform legii.

Aspectul exterior al constructiilor:

- Se va respecta **art. 32 din RGU** – aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism;
- Se interzice amplasarea catre drumurile publice a activitatilor care au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, de combustibili solizi, etc.)

Procentul de ocupare al terenului:

- Se va respecta **art.15 si anexa nr. 2 din RGU**;
- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat; valoarea acestuia, in principiu, nu trebuie sa depaseasca limita superioara stabilita prin PUG (vezi plan. Nr. 4/4A 4361/9754 **Reglementari si Unitati teritoriale de referinta**).
- **POT** va fi corelat, in raport de functiunea cladirii, cu indicatorii admisibili determinate de necesitati tehnologice si cu normele de protectie sanitara.

Pentru acest U.T.R. nu sunt stabiliti indicatori urbanistici maximali.

Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje:

- Pentru orice functiune se va respecta **art.33 din R.G.U.** aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

- Nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu le poate asigura in perimetrul parcelei respective;
- Necesarul de parcaje pentru fiecare cladire ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat pe baza normativului in vigoare si anexei nr. 5 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Utilizarea domeniului public, conform art. 33, pct.2, nu se poate aplica pentru cladiri cu terenuri adiacente la DJ 100H;
- Nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fara studii de impact asupra mediului.

Spatii verzi:

- Se va respecta **art. 34 din RGU** – aprobat cu HGR nr. 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Pentru constructii cu functiuni specifice pentru care anexa nr. 6 din RGU aprobat conform HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de 15% din parcela.

Imprejmuiri:

- Se va respecta **art. 35 din RGU** aprobat prin HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Se vor realiza in conformitate cu profilul unitatii si cu necesitatile de securitate, cu inaltime de maxim 2,60 m, respectand exigentele de estetica arhitecturala.

Extravilan – terenuri agricole – conform PUG

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- In conformitate cu prevederile Legii nr. 18/1991 corelata cu prevederile Legii nr. 50/1991, pe terenurile agricole extravilane pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatilor agricole: adaposturi pentru animale (saivane) si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole.

Documentatia urbanistica P.U.Z. se va elabora, aviza si aproba conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, a Ordinului MLPTL nr.176/N/2000, 21/N/2000, HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare (HGR 490/2011) si Ordinului MDRT nr.2701/2010 si va fi intocmita, semnata si stampilata conform Hotararii Consiliului Superior al RUR nr.101/2010 si se va prezenta in trei exemplare originale completata cu conditiile din avizele obtinute si in format analogic si in sistem GIS.

Documentația PUZ–piese scrise și desenate – cu introducerea tuturor condițiilor din avize se va prezenta în sistem informatic astfel: pentru partea scrisă formate office (*.doc, *.xls), pentru partea desenată: a) formate tip imagine (*.jpg, *.pdf, *.tiff) și b) format vectorial structurat pe straturi GIS (*.shp, geodatabase) cu baza de date aferentă acestora si dupa caz tip CAD (*.dxf, *.dwg).

Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea noului PUG. Documentatia urbanistica PUG „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (5000 MP.) DIN „ZONA UNITATI AGRICOLE” IN „ ZONA INSTITUTII SI SERVICII”(Sstud = 8266 mp.) este valabila pana la data de 15.02.2026.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ÎNTOCMIRE PUZ: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (7598 mp) PENTRU “ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA “TURISM” ȘI “ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”, MODIFICARE PUZ APROBAT, (CORELARE LIMITĂ INTRAVILAN CU CADASTRU GENERAL - după caz) - (Sstud = 15186 mp)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru protecția mediului Prahova, str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 306, Ploiești, județul Prahova.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizată).

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele si acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport

Alte avize /acorduri:

Aviz Direcția Tehnică-CJ Ph (după caz);

Aviz administrator drum local.

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civila

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

Aviz Inspectoratul Judetean de Politie Ph;

Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Prahova;

Aviz Directia Judeteana pentru Agricultura (DADR) Prahova;

Aviz ANIF – Filiala Teritoriala de IF Prahova;

Aviz Consiliul Judetean Prahova conform Anexa 1 la Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pct. 12⁴;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Aviz arhitect sef Comuna Gura Vadului;

PUZ elaborat, avizat și aprobat conform Ord. MLPAT nr. 176/N/2000, 21/N/2000, HGR nr. 525/1996, HGR nr. 490/2011, Ord. MDRT nr. 2701/2010 modificat prin Ordinul MDRAP 835/ 2014 și nr. 233/2016 și Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, semnat și ștampilat conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010.;

Aviz Unic CTATU Prahova pentru PUZ;

Raportul privind informarea și consultarea publicului;

HCL al comunei Gura Vadului de aprobare a PUZ-ului;

Acordul notarial al entităților în favoarea cărora s-au instituit sarcini;(ptr. NC 21950 (T43, Cc2137, 2139, 2135), Proprietar SC TOHANI SA, intravilan 190 mp , extravilan -, total = 190 mp;) – (dupa caz)

Plan de situație pe ridicare topografică pentru PUZ vizat OCPI Ph, cu delimitarea terenului studiat, cu marcarea limitei intravilan/extravilan, cu puncte de inflexiune, cote pe contur, tabele de coordonate cu calcul de suprafețe, separate pe intravilan, extravilan și total, cote de nivel, marcarea rețelelor existente în zonă, indicare tarlale, parcele (inclusiv pentru vecinătăți), drumuri și construcții existente, marcarea limitei intravilanului existent;

Studiu geotehnic verificat „Af”;

Studiu pedologic;

Studiu de fundamentare a soluției de circulație rutieră;

Studiu de fundamentare a soluției de echipare tehnico-edilitară;

e) **[*] punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

-Scutit de taxă pentru Aviz Unic CTATU pentru PUZ conform HCJ PH nr.267/23.12.2024;

-Dovada achitarii taxei pentru PUZ la RUR;

-Scutit de taxa pentru aviz CJPH conform HCJ PH nr. 267/23.12.2024.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.



**Primar,
Sora Nicolae Marius**

**Secretar General Delegat,
Filimon Daniela**

**Arhitect șef
Matei Vlad-Cristian**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ~~21~~ 08.2025.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**Primar,
Sora Nicolae Marius**

**Secretar general Delegat,
Filimon Daniela**

**Arhitect șef
Matei Vlad-Cristian**

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă .

2 ex.