

Nr. 6833 / 26.02.2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

NR. 106 din 17.03.2025

ÎN SCOPUL

**INTOCMIRE PUZ: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (10416 MP.) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ȘI EXTINDERE EXTRAVILAN (73137 MP.) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONA REZIDENȚIALĂ” ȘI PARCELARE, „ZONĂ SPAȚII VERZI” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”(SSTUD = 84437 MP.) CU PĂSTRAREA AVIZELOR OBTINUTE IN BAZA CERTIFICATULUI NR 37 / 07.11.2023**

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE

**COMUNA GURA VADULUI REPREZENTAT DE SORA NICOLAE MARIUS**

cu domiciliul/sediul în Comuna Gura Vadului, sat Gura Vadului, strada Tohani, nr. 31, județul Prahova, telefon/fax 0726454525, e-mail urbanism@comunaguravadului.ro,

înregistrată la nr. 6833 din 26.02.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul PRAHOVA, comuna GURA VADULUI, sat Persunari, nr. cad. 21477 (tarla 15, parcela A 605), 26012 (tarla 15, parcelele Cc 604, A 604), 25385 (tarla 15, parcela V 611), 26013 (tarla 15, parcelele Cc 604, A 604), 25384 (tarla 15, parcela V 600), 25391- De 580, 25378 (tarla 15, parcela Ps 598/1), 25383 – De 599/1 (tarla 15, parcela 599/1), 25382 – De 612 (tarla 15, parcela 612), 25386 – De 599 (tarla 15, parcela 599), 25390 (tarla 15, parcela F618), 25932 (tarla 15, parcela Cc580), De 577, De 625, De 619, De 601, De 615, tarla 15- parcela Cc 607 sau identificat prin extrase de plan cadastral și suport topografic anexate în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:

- Pr. nr. 4/13966/09.1997, faza PUG, aprobat prin HCL Gura Vadului nr. 22/22.12.1999, prelungire valabilitate PUG aprobată prin HCL Gura Vadului nr. 16/19.03.2019

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

Imobilul ( teren și construcții ) este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Gura Vadului și:

- parțial este proprietatea societății THRACIAN HILL CRAMA S.R.L. (fostă SC PFRECH NEWCO SRL) conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 20022, 20023, 20027, 20028, 20029 din 13.02.2025, emise de B.C.P.I. Ploiești;
- parțial aparține domeniului public al comunei Gura Vadului, conform H.G.R. 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare și extraselor de carte funciară pentru informare nr. 20019, 20020, 20021, 20024, 20025, 20026 din 13.02.2025 emise de BCPI Ploiești;
- parțial aparține domeniul public al statului aflat în administrarea Agenției Naționale de Îmbunătățiri

Funciare conform extrasului de carte funciară de informare nr. 20018/13.02.2025 emis de BCPI Ploiești;

Conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 20022, 20023, 20027, 20028, 20029 din 13.02.2025 emise de BCPI Ploiești, pe terenurile cu nr. cadastrale 21477, 26012, 25385, 26013 și 25384 sunt instituite sarcini: intabulare drept de ipotecă în favoarea domnului JOHN P.

FITZPATRICK iar pe terenul cu nr. cadastral 26012 este întabulat și un drept de suprafață pentru o perioadă de 5 ani în favoarea Thracian Hill Pensiune SRL.

## **2. REGIMUL ECONOMIC**

Terenul care se va studia prin PUZ are categoria de folosință: **curți construcții, arabil, vie, drum, fâneață, pășune.**

Destinația stabilită prin P.A.T.J. Prahova, PUG și RLU ale localității - documentații aprobate **este pentru zonă unități agricole "As", zonă căi de comunicații și construcții aferente "CC", subzone căi rutiere "CCr" - în intravilan și conform categoriei de folosință - în extravilan.**

### **Zona unități agricole "Aa"**

Funcțiunea dominantă a zonei: întreprinderi mici și mijlocii de producție și servicii agricole, depozite produse agricole, etc

#### **Utilizari permise:**

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

#### **Utilizari permise cu condiții:**

- Se va respecta Art. 5/10/I.
- Oricare din funcțiunile permise, cu condiția rezolvării tuturor condițiilor impuse de normele sanitare în interiorul parcelei (Ordinul MS nr. 119/2014);
- Oricare din funcțiunile permise, 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.

### **"CC" - Zona Căi de comunicații și construcții aferente, subzona "CCr" – căi rutiere:**

Funcțiunea dominantă a zonei este de : construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere

#### **Utilizari permise:**

- Construcții și amenajări pentru cai de comunicații rutiere;
- Rețeaua de strazi din intravilan aparținând domeniului public;
- Parcaje publice;
- Unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale;
- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice.

#### **Utilizari permise cu condiții:**

- Construcții și amenajări pentru cai de comunicații rutiere în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construire, până la elaborarea și aprobarea conform legii a studiilor și proiectelor de specialitate necesare;
- Orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea art. 18 din R.G.U., aprobat prin HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și respectarea normelor tehnice de proiectare, construcții și exploatare și care respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea,

sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de construire si exploatare;

- Orice constructie, in conditiile paragrafului anterior, care prin amplasare si functionare nu va afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta; accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor specifice.

#### **Interdictii temporare:**

- orice constructie in zonele de interdictie temporara, pana la realizarea lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderi si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari, etc.) pe baza studiilor urbanistice precizate cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG, a proiectelor de specialitate elaborate in conditiile respectarii Legii 10/1995 privind calitatea in constructii si aprobate conform legii.

#### **Interdictii permanente:**

- Orice fel de constructii care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiunii dominante: constructii provizorii, chioscuri, anexe gospodaresti, panouri publicitare;
- orice fel de constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de niciunul din factorii interesati;
- se va respecta zona de protectie sanitara si servitutile legal instituite, evidentiate in planurile din P.U.G.;
- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare, organizare si desfasurare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;
- lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sistem de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza siguranta circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului.

#### **terenuri arabile extravilan - conform RGU**

##### **UTILIZĂRI PERMISE**

- lucrări de utilitate publică de interes national sau local, admise în baza Legii nr. 18/1991, republicată, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

##### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII**

- Retelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata a propiere a căilor de comunicatie (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);
- Constructiile care prin natură și destinatie nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor Legii nr. 18/1991, republicată, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obtinerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în conditiile legii

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Nu se admit constructii pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);

Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului:

**Zona Fiscala: B** conform avizului primarului com. Gura Vadului nr. 38/ 03.03.2024.

### **3. REGIMUL TEHNIC**

Terenul în suprafață totală de **84437mp**, din care S = 30845 mp aferenți NC 25385, S = 8556 mp. aferenți NC 21477, S = 7802 mp aferenți NC 26013, S = 1087 mp. aferenți NC 26012, S = 23581 mp. aferenți NC 25384, S = 1677 mp.(692 mp.+ 985 mp.) aferenți De 619, S = 937 mp. aferenți De 625, S = 1033 mp. aferenți De 615, S = 614 aferenti De 577, 826 mp aferenti De 599 – nr. cad 25386, S = 1080 mp. aferenti De 601, S = 318 mp. aferenți NC 25378, S = 598 mp. aferenți NC 25390, S = 545 mp. aferenti De 580 - NC 25391, S = 296 mp. aferenți NC 25932, S = 1869 mp. aferenti De 612 – nr. cad 25382, S = 649 mp. aferenți De 599/1, S = 2124 mp. aferenți T 15 - Cc 607 este situat parțial în intravilan în UTR nr. 25 și parțial în extravilan, are posibilitate de acces din DJ 205 prin drumuri de

exploatare și posibilități de racordare la rețeaua de energie electrică.

Construcțiile existente pe terenul cu NC 26013 (C1 – corp anexă/magazii, dormitoare cu Sc = 192 mp, C2 – hală cu Sc = 288 mp, C3 – anexă/closete cu Sc = 6 mp., C4 – anexă/magazii cu Sc = 184 mp, C5 – locuință cu Sc = 148 mp, C6 – anexă/chioșc cu Sc = 12 mp, C7 – anexă/magazii substanțe chimice cu Sc = 12 mp) sunt aflate în stare de ruină și sunt debransate de la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

Documentația PUZ se va elabora cu respectarea prevederilor PUG și RLU ale localității – documentații aprobate, HGR nr. 490/2011, Codului Civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normele sanitare, PSI și de protecția mediului.

Prin PUZ se va define un nou UTR și se vor stabili: zona funcțională, indicatorii urbanistici maximali admiși, POT, CUT (după caz), regim maxim de înălțime, soluția de circulație, profile drumuri, aliniamente, regim de aliniere, edificabil, volumetrie, aspect architectural, asigurarea utilităților și a spațiilor verzi din cadrul zonei studiate.

### **Zona unități agricole “Aa”**

#### **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.

###### **Amplasarea fata de aliniament:**

- Zonele unitatilor agricole necesita elaborarea de studii urbanistice PUZ in cadrul carora se vor respecta principiile 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 PUZ necesar pentru a proba constructibilitate a 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 functionala, 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 retea 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 obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

• prelungeasca reseaua 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;

• contractele 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 rețele tehnico-edilitare;
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- Pentru cladirile aparținând funcțiunii dominante;
- Se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;

- Pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice de detaliu sau reparcelări, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederilor PUG;

- Parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii.

#### **Inaltimea constructiilor:**

- Se va respecta art. 31 din RGU- aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare – conform necesităților tehnice sau normelor specifice corelate cu CUT;

- Pentru cladirile aparținând funcțiunii dominante, se va accepta un regim de înălțime de maxim

P+1E, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii.

#### **Aspectul exterior al constructiilor:**

- Se va respecta art. 32 din RGU – aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism; -

- Se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, de combustibili solizi, etc.)

#### **Procentul de ocupare al terenului:**

- Se va respecta art.15 și anexa nr. 2 din RGU;

- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat; valoarea acestuia, în principiu, nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG .

- POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu indicatorii admisibili determinate de necesități tehnologice și cu normele de protecție sanitară.

#### **Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

##### **Parcaje:**

- Pentru orice funcțiune se va respecta art.33 din R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

• Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;

• Necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat pe baza normativului în vigoare și anexei nr. 5 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

• Nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact asupra mediului.

##### **Spații verzi:**

- Se va respecta art. 34 din RGU – aprobat cu HGR nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- Pentru construcții cu funcțiuni specifice pentru care anexa nr. 6 din RGU aprobat conform HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă.

##### **Împrejmuiri:**

- Se va respecta art. 35 din RGU aprobat prin HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- Se vor realiza în conformitate cu profilul unității și cu necesitățile de securitate, cu înălțimi de maxim 2,60 m, respectând exigentele de estetică arhitecturală.

**“CC” - Zona Căi de comunicații și construcții aferente, subzona “CCr” – căi rutiere:**

### **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:**

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate etnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum județean, drumuri comunale, străzi în intravilan.

- Zonele de protecție sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:

**ZONELE DE PROTECȚIE** sunt stabilite în funcție de categoria străzii astfel:

- în afara localităților - fâșii de teren între marginile exterioare fâșiei de siguranță:

- 20 m din ax la drumuri județene ;

- 18 m din ax la drumuri comunale;

Aceste terenuri rămân în gospodărirea aceluia care le au în proprietate sau administrație, cu folosința respectivă.

- în intravilanul localității - lățimea zonei străzii este stabilită prin prospecte;

### **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat;

- vor fi respectate prospectele specificate, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității);

### **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

- se face respectând art. 24 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- conform necesităților tehnice, normelor specific și proiectelor de specialitate.

### **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **ACCESSE CAROSABILE**

- se va respecta anexa nr. 4 la RGU aprobat prin HGR NR. 525/ /1996 cu modificările și completările ulterioare;

- fiecare parcela destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum;

- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

- fundăturile - cu o lungime maxim admisă de 175 m - trebuie prevăzute cu platforme de întoarcere.

#### **ACCESSE PIETONALE:**

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

### **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- se va face în conformitate cu art. 27 corelat cu art. 13 din RGU aprobat prin HGR nr: 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local:

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

- prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);

- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;

- construiască noi rețele.

### **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- se vor respecta prevederile art. 28 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;

- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde

prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiative private în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc și rețele tehnico - edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate private ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;

- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice central de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

### **PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE**

- se supune prevederilor art. 29 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

- rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a comunei;

- lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

- lucrările de extindere se fac conform art. 16 din RGU aprobat prin HGR NR: 25/ 996 cu modificările și completările ulterioare și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

### **PARCELARE**

- Se vor respecta prevederile art. 30 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);

- condițiile de construibilitate sunt:

- accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)

- echipare cu rețele tehnico-edilitare;

- forme și dimensiuni care să permită regulile de ampălasare și conformare din prezentul regulament;

- parcelările în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii.

### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- Conform necesităților tehnice.

### **ASPECTUL EXTERIOR**

- Se va respecta art. 32 din RGU;

- Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public și se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată;

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

#### **PARCAJE**

- pentru orice funcțiune se va respecta art. 33 din RGU aprobat prin HGR nr: 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;

- utilizarea domeniului public, conform art. 33, pct.2, nu se poate aplica pentru clădiri cu terenuri adiacente la DJ100H și DJ 102R;

- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact.

### **SPATII VERZI**

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor;

- pentru construcțiile permise, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate;

- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din RGU nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă.

### **IMPREJMUIRI**

- se va respecta art. 35 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

### **Extravilan – terenuri Agricole – conform PUG**

- 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.

### **terenuri arabile extravilan - conform RGU**

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.

Este permisă amplasarea anexelor agricole aferente exploatațiilor agricole sau a unor construcții provizorii în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea construcțiilor.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care deservesc activităților agricole, cu destinație militară, căile terate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrărilor aferente exploatării țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă. Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sanătate publică.

Documentația urbanistică P.U.Z. se va elabora, aviza și aproba conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, Ord. MDRAP nr. 233/2016, a Ordinului MLPAT nr.176/N/2000, 21/N/2000, HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare (HGR 490/2011 ) și Ordinului MDRT nr.2701/2010 și va fi întocmită, semnată și stampilată conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr.101/2010 și se va prezenta în trei exemplare originale completată cu condițiile din avizele obținute și în format analogic și în 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 și după caz tip CAD (\*.dxf, \*.dwg).

**Documentația urbanistică PUG și RLU a comunei Gura Vadului este valabilă până la aprobarea noului PUG.**

### **Prezentul certificat poate fi utilizat pentru**

**ÎNTOCMIRE PUZ: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (10416 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ȘI EXTINDERE EXTRAVILAN (73137 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI PARCELARE, „ZONĂ SPAȚII VERZI” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”(Sstud = 84437 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, respectiv Agenției pentru Protecția Mediului:**

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 decidă, 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 adecvată. 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 și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E

D.T.A.D.

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

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

d2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sanătatea populației

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

- Aviz Postul Local de Poliție;

- Aviz Direcția Județeană pentru Agricultură;

- Aviz ANIF – Filiala Teritorială de IF Prahova;

- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Prahova;

- Aviz Consiliul Județean Prahova conform Anexa nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pct. 12<sup>4</sup>;

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

- 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 Ord. MDRAP 835/2014 și nr. 233/2016 și Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, semnat și stampilat conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010;

- Plan de situație pe ridicare topografică pentru PUZ, vizat OCPI Ph, cu delimitarea terenului studiat, cu marcarea limitei intravilan/extravilan, cu puncta de inflexiune, cote pe contur, tabele de coordonate, cu calcul 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;

- Acordul notarial al persoanei în favoarea căreia s-a instituit ipoteca;

- Studiu de fundamentare a soluției de circulație rutieră;

- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară;

- Raportul informării și consultării publicului;

- Studiu geotehnic verificat "Af";

- Studiu pedologic;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

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

- Scutit de taxă pentru Punct de Vedere CTATU pentru PUZ conform HCJ nr. 267/23.12.2024.
- Dovada achitării taxei pt PUZ la RUR
- Scutit de taxă pentru Aviz Consiliul Județean Prahova conform HCJ Ph. nr. 267/23.12.2024.

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.**

**PREȘEDINTE,**  
**Virgiliu-Daniel Nanu**

**SECRETAR GENERAL,**  
**Bîgiu Hermina Adi**

**ARHITECT ȘEF,**  
**Urb. Daniel Dumitru**

Achitat taxa de: scutit conform prevederilor legale.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului electronic.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, urmare a cererii nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

***SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM***

*de la data de \_\_\_\_\_ pîna la data de \_\_\_\_\_*

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

**PREȘEDINTE,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poșta

Întocmit: Focseneanu Carmen Doina – 06.03.2025