

BIROUL DE ARHITECTURĂ MIȚURCĂ GHEORGHE VIOREL
Str. Femei, nr. 3, Municipiul Câmpina, Județul Prahova

PROIECT NR. 430/ 2018

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE ȘI
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
STR. VALEA GARDULUI, NR. 50 A,
VĂLENII DE MUNTE
JUDEȚUL PRAHOVA**

**INTRAVILAN: TARLA 52, PARCELA A 1785
EXTRAVILAN: TARLA 52, PARCELA A 1785 și N 1780**

**DOCUMENTAȚIE: AGENȚIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI
PRAHOVA**

**BENEFICIARI: IORDACHE ION
IORDACHE ANIȘOARA ANIELA**

ÎNTOCMIT: ARH. MIȚURCĂ GHEORGHE VIOREL

MARTIE / 2018



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL VĂLENII DE MUNTE
PRIMĂRIA



Str. Berevoiesti, nr. 3A, Vălenii de Munte, 106400
Telefon: 0244/280.816; Fax: 0244/280631; e-mail: primariavaleniidemunte@yahoo.com

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. ...91...din ...15.03.2018

In scopul: PUZ – COUNSTRUIRE DOUA UNITATI LOCATIVE SI INTRODUCERE IN INTRA-VILAN

Urmare a cererii adresate de 1)... IORDACHE ION... cu domiciliul/sediul în județul municipiul/orașul/comuna.....VALENII DE MUNTE ... satul, sectorul ...-..., cod poștal....106400..., stradaALUNILOR....., nr.1....., bl. B11..., sc. ..A., et....4..., ap. ...17., telefon/faxe-mail înregistrată la nr. 4720 din 05.03.2018

Pentru imobilul – teren și/sau construcții situat în județul Prahova, orașul Vălenii de Munte, cod poștal 106400, stradaVALEA GARDULUI....., nr.....50A....., bl...-....., sc.....-....., et.....-....., ap.....-

..... sau identificat prin (3) PLAN DE SITUATIE SI EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR.24116.

În temeiul reglementărilor documentație de urbanism nr. 10/12019A. faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului Județean Prahova nr. 7/21 – 04 – 2000 și prelungit termenul de valabilitate conform HCL17/2011 și 8/2013.

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

- TERENUL ESTE SITUAT PARTIAL ÎN INTRAVILANUL SI PARTIAL IN EXTRAVILANUL ORAȘULUI VĂLENII DE MUNTE .

- TERENUL IN SUPRAFATA DE 4638 mp ESTE PROPRIETATEA IORDACHE ANISOARA ANIELA SI IORDACHE ION CONFORM HOTARARE JUDECATOREASCA NR.190/05.02.2013 EMISA DE JUDECATORIA VALENII DE MUNTE IN DOSARUL 2483/331/2012 RAMASA DEFI-NITIVA PRIN NERECURRE SI IREVOCABILA SI CONFORM EXTRAS DE CARTE FUNCIARA 24116

- IMOBILUL NU ESTE INSCRIS IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE SI NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIE A ACESTORA.

2. REGIMUL ECONOMIC

- TERENUL PE CARE SE VOR DESFĂȘURA LUCRĂRILE ARE CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ:ARABIL

- DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN P.A.T.J. PRAHOVA ȘI PUG-UL LOCALITĂȚII - DOCUMENTAȚII APROBATE - ESTE PENTRU „LM” – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

- AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR PE TERENURILE DIN EXTRAVILAN ESTE PERMISA EXCLUSIV PENTRU CONSTRUCTIILE SPECIALE, IN CONDITIILE LEGII. IN ACEASTA CATEGORIE NU POT FI INCLUSE CONSTRUCTIILE DE LOCUINTE.

CASE DE VACANTA, PENSIUNI, GARAJE SAU ALTE CONSTRUCTII SAU AMENAJARI CU CARACTER PERMANENT.

- INTRODUCEREA IN INTRAVILANUL LOCALITATILOR A TERENURILOR SE FACE PE BAZA DE STUDII URBANISTICE DE PUG SAU PUZ

- Utilizari permise:

- se admit constructii de locuinte noi in regim de inaltime minim parter si maxim P+2

- se admit constructii necesare functiunilor complementare celei de locuinta, in regim de inaltime potrivit zonei in care se executa

- Interdictii temporare:

- este interzisa autorizarea oricaror constructii cu alta destinatie decat locuintele, respectiv cele din domeniul institutiilor publice, fara elaborarea prealabila a unui plan urbanistic PUZ sau PUD in care sa fie analizate toate aspectele realizarii obiectivului pe amplasamentul respectiv, de la conformarea constructiei, incadrarea in sit, pana la asigurarea utilitatilor si acceselor

- Interdictii permanente

- Pentru zona LM interdictiile permanente sunt cele rezultate din servitutea pe care unele constructii si activitati cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice o creeaza prin zonele de protectie instituite conform normelor in vigoare.

3. REGIMUL TEHNIC

- U.T.R 21 - P.O.T. = 35% ŞI C.U.T. = 1,1 – CONFORM P.U.G.

- SUPRAFATA TEREN 4638 mp

- VOLUMETRIA ŞI EXPRESIVITATEA ARHITECTURALĂ VOR FI ADECVATE FUNCŢIUNII ŞI ZONEI DE AMPLASARE.

- terenul are acces direct la strada Valea gardului (DJ219) si are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona

- regim de inaltime: max P+2+M

- orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar (conform noului cod civil), orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

se va respecta regimul de aliniere al cladirilor existente sau retragere minima obligatorie fata de aliniamentul strazii va fi de 3-5 ml.

distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela: minim 3 ml., pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;

-distanta dintre cladiri pe parcelele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc —conform O.M.S. nr. 119/2014 , republicat (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi, obligatoriu un **studiu de insorire**, care se va analiza la faza. de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus pentru noua constructie).

- Conform Regulamentului general de urbanism: art. 25 (alin 1), autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la Regulamentului General de Urbanism

ORIENTAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executarii constructiilor se supune prevederilor art. 17 din Regulamentul general de urbanism.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, prin orientarea corecta a constructiilor conform cerinelor functionale cat prin evitarea amplasarii

construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul încăperilor.

Prin prevederile Regulamentului se urmărește respectarea normelor de igienă referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație. Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de 1 și 1/2 ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 febr. - 21 oct. - pentru construcțiile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executării construcțiilor se supune prevederilor art. 18 din Regulamentul General de urbanism

Zonele de protecție ale drumurilor sunt stabilite în funcție de categorie astfel: în localitate lățimea zonei străzii cuprinde ampriza trotuarelor și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (semnalizare rutieră, plantării sau alte scocuri legate de exploatarea drumului). Aceasta diferă de la zona la zona, în funcție de prevederile de menținere sau modificare a profilurilor de străzi existente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

AMPLASAREA FAȚA DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor față de aliniament se supune prevederilor art. 23 din Regulamentul general de urbanism. Precizări:

- în interiorul localității, poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al peisajului urban.
- amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare
- În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural de importanță locală și, după caz, în zonele de protecție ale acestora amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare.
- Retragera construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protective contra zgomotelor și nocivităților)

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor pe proprietate publică sau privată se supune prevederilor art. 24 din Regulamentul general de urbanism.

- Poziția construcției (construcțiilor, când sunt mai multe pe aceeași parcelă) este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impusă față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate "La aliniament" (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

În relația cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel :

- regim închis (însiruite), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate
- în regim cuplat (alipite la calcan de una din limitele laterale ale parcelei).
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Prevederile referitoare la amplasarea în interiorul parcelei se referă la toate construcțiile principale din parcelă respectivă. Pentru toate clădirile se recomandă o distanță de min. 3 m. între fațadele cu goluri ale construcției și limitele laterale ale parcelei. În cazul când pe parcelă vecină este amplasată o construcție generatoare de nocivități distanța față de limită poate crește la 6 m în vederea creării unei zone verzi de protecție.

Clădirile din zonele de producție sau din unitățile de producție izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4 m, în afara cazului când parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care distanța se majorează la min. 6 m

- Se recomanda sa nu se admita aparitia unor noi calcane prin autorizatia de construire.
- In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea pot fi egale cu jumatatea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m
- Pentru distantele necesare interventiei in caz de incendiu, daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun astfel, se recomanda asigurarea accesului usor al mijloacelor si fortelor de interventie la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte sau cu sali aglomerate) precum si a conditiilor de acces a autospeciialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public.
- accesului personalului (fortelor) de interventie prin treceri accesibile pietonal cu latimea minima de 1,5m , atunci cand este suficient numai accesul acestuia.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executarii constructiilor pe proprietate publica sau privata se supune prevederilor art. 32 din Regulamentul general de urbanism. Aspectul exterior al constructiilor determina specificul general al localitatii si cel local, al unor zone componente ale orasului si influeneaza calitatea peisajului (ca rezultanta a imbinarii dintre elementele cadrului natural si cel construit).

Ca regula generala se stabileste ca aspectul exterior al constructiilor trebuie sa respecte specificul consacrat al zonei si sa se armonizeze cu aspectul constructiilor existente

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PARCAJE

Autorizarea executarii constructiilor si a parcajelor se supune prevederilor art.33 din RGU aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Necesarul de locuri de parcaje si garaje se stabilesc in functie de gradul de motorizare al orasului sau al zonelor acestuia si de specificul functional al constructiilor deservite

SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executării lucrărilor se supune prevederilor art. 34 din RGU aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

ÎMPREJMUIRI

Autorizarea executării lucrărilor de imprejmuire se supune prevederilor art. 35 din RGU aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificările si completările ulterioare;

Documentatia PUZ se va elabora, aviza și aproba 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 Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, semnat și stampilat conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010 și se va prezenta în trei exemplare (originale) și în sistem GIS, completată cu condițiile din avizele obținute.

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

PUZ – COUNSTRUIRE DOUA UNITATI LOCATIVE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

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:

**AGENCIA DE PROTECTIE A MEDIULUI PRAHOVA – STR. GHE. GR. CANTACUZINO
NR. 306, PLOIESTI**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

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 al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatul consultării publice.

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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de a realiza 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 ÎN- SOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificat de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) **documentație tehnică – D.T., după caz:**
 - D.T.A.C.
 - D.T.O.E.
 - D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d₁. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale | <input checked="" type="checkbox"/> aviz drum public |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input checked="" type="checkbox"/> aviz comisie urbanism |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> |

d2. avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protectia civila | <input type="checkbox"/> sanatatea populatiei |
|--|---|---|

d3. avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|

d4. studii de specialitate:

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/>studiu geotehnic..... | <input checked="" type="checkbox"/> .. - Plan de situație pe ridicare topografică pentru PUZ vizat de OCPI Ph cu delimitarea terenului studiat, cu puncte de inflexiune, cote pe contur, tabele de coordonate cu calcul de suprafață, curbe de nivel, marcarea rețelelor existente în zonă, indicare tarlale, parcele (inclusiv pentru vecinătăți), drumuri și construcții existente..... | <input checked="" type="checkbox"/> ... Dovada achitării taxei pentru PUZ la RUR..... |
| <input checked="" type="checkbox"/> Aviz Unic CTATU Prahova pentru PUZ | | <input checked="" type="checkbox"/> ... Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ-ului |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hotararea Consiliului Local pentru aprobarea PUZ-ului | | <input checked="" type="checkbox"/> ... 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 Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, semnat și ștampilat conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010. |

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) documentele de plata ale următoarelor taxe (copie)

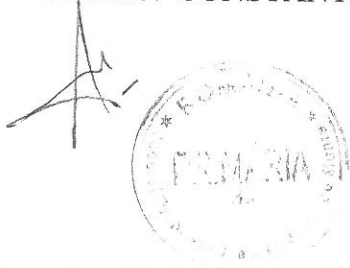
- Taxa de timbru de arhitectura pentru DTAC achitata conform optiune proiectant
- Taxa autorizatie de construire
- Dovada achitarii taxei pentru PUZ la RUR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de12..... luni de la data emiterii.

PRIMAR,

(nume și prenume, semnătura)

FLORIN CONSTANTIN



SECRETAR

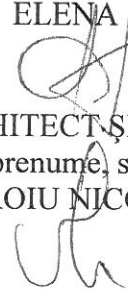
(nume și prenume, semnătura)

ONOIU ELENA ADINA

ARHITECT ȘEF(*)

(nume și prenume, semnătura)

CHIROIU NICOLAE



Achitat taxa de: 50lei, conform chitanței nr. 6238.... din05.03.2018

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE.

Prezentul plan urbanistic zonal, își propune elaborarea unei documentații de urbanism prin care se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare pe perioada imediat următoare pentru zona studiată, situată parțial în intravilanul orașului Vălenii de Munte și parțial în extravilanul aceleiași localități, în zona cuprinsă între str. Valea Gardului la sud – est, terenul moștenitorilor defunctului Alexandrescu Dumitru la nord - est, Ocolul Silvic Vălenii de Munte la nord – vest , terenul moștenitorilor defunctului Apostol T. Constantin la sud – vest.

1.1 Date de recunoaștere a documentației.

- Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE.

- Amplasament:

Teritoriul administrativ al orașului Vălenii de Munte, intravilan tarla 52, parcela 1 și extravilan, tarla 52, parcela 1și 2 – județul Prahova.

- Beneficiar:

DI. IORDACHE ION și Dna. IORDACHE ANIȘOARA ANIELA

Proiectant general:

BIROUL DE ARHITECTURĂ MIȚURCĂ GHEORGHE VIOREL.

- Data elaborării:

MARTIE 2018.

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal.

În conformitate cu prevederile legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate.

Precizăm că în categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal, denumit prescurtat PUZ.

Prin definiție PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală compusă din mai multe parcele acoperind parțial sau total funcțiunile de locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei studiate cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, precum și măsurile de dezvoltare pe perioada imediat următoare, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din planul urbanistic general al localității, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul planului urbanistic zonal se tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală funcție de caracteristicile structurii urbane;
- organizarea rețelei stradale;
- indici și indicatori urbanistici – regim de aliniere, regim de înălțime, procent de ocupare al terenului (POT), coeficient de utilizare al terenului (CUT), etc;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită existent;
- măsuri de limitare până la eliminare a factorilor de risc natural și antropici;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE

Teritoriul administrativ al orașului Vălenii de Munte, intravilan tarla 52 parcela 1 și extravilan tarla 52 parcela 1 și 2

- măsuri de protecția mediului ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni, restricții – incluse în regulamentul

local de urbanism aferent PUZ-ului.

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice - Legea nr. 5/2000, Ordonanța nr. 47/2000, etc.;
- dacă sunt prevăzute prin planul urbanistic general;
- dacă sunt solicitate prin certificatul de urbanism;
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea planului urbanistic general.
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui plan urbanistic general aprobat.

PUZ și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

PUZ și Regulamentul local de urbanism aferent pot fi utilizate la :

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zonă ce nu necesită studii aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective ce implică exproprieri;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de tema - program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare a PUZ-ului, este coordonat de Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Solicitări ale temei program.

Tema - program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul orașului Vălenii de Munte, intravilan și extravilan, județul Prahova, pentru amplasarea a două unități locative.

Zona studiată care face obiectul prezentului P.U.Z. este reprezentată de un teren intravilan cu o suprafață de 480,00m.p. situat în tarla 52, parcela 1 și un teren extravilan cu o suprafață de 4 158,00 m.p. situat în aceeași tarla 52, parcelele 1 și 2, conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate și a Hotărârii Judecătorești nr. 190 din 05.02.2013.

Terenul este situat în partea de est a localității Vălenii de Munte, la cca. 2,80 km. față de drumul național D.N. 1A, principala arteră de circulație care traversează localitatea de la nord la sud și este format din parcela 1 din tarla 52 (teren intravilan) și parcelele 1 și 2, tarla 52 (teren extravilan) parcele deținute în prezent de dl. Iordache Ion și d-na. Iordache Anișoara Aniela cu domiciliul în orașul Vălenii de Munte, str. Alunilor, nr. 1, bl. B11, et. 4, ap. 17, județul Prahova.

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. din, elaborarea unui Plan urbanistic zonal, care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la : organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural – urbanistică, modul de utilizare a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de protecție a mediului, permisiuni și restricții incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

1.3 Surse documentare.

- PUG și Regulament Local de Urbanism aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia ;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Actul de proprietate anexat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.

2.1 Evoluția zonei.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE

Teritoriul administrativ al orașului Vălenii de Munte, intravilan tarla 52 parcela 1 și extravilan tarla 52 parcela 1 și 2

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă specifică de deal, dar într-un context natural și teritorial oarecum atractiv, adiacent drumului județean DJ 219, drum ce leagă localități din est și vest cu drumul național D.N. 1 A Ploiești – Brașov. Poziția amplasamentului în zonă față de zona centrală a orașului Vălenii de Munte cca. 2,80 km., apropierea față de drumul național D.N. 1A., au determinat de-a lungul timpului creșterea ritmului de construire în această zonă.

2.2 Încadrarea în localitate.

În planșa 0 "ÎNCADRARE ÎN TERITORIU" este prezentată poziția amplasamentului în cadrul teritoriului localității și relațiile acestuia cu mediul natural și antropic existent.

Terenul aferent acestei documentații de urbanism este amplasat parțial în intravilan dar majoritar în extravilan.

Zona destinată construirii și amenajării propusă în PUZ, are posibilitatea de asigurare a accesului rutier din drumul județean DJ 219, drum care face legătura dintre localitățile situate la est și vest de orașul Vălenii de Munte.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt specificate în planșa nr. 1 „SITUAȚIA EXISTENTĂ – DISFUNȚIONALITĂȚI” și în planul de amplasare și delimitare a corpului de proprietate și anume:

- la nord - est, terenul proprietatea moștenitorilor defunctului Alexandrescu Dumitru ;
- la sud - vest, terenul proprietatea moștenitorilor defunctului Apostol T Constantin;
- la sud – est, str. Valea Gardului;
- la nord - vest, Ocolul Silvic Vălenii de Munte.

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Din punct de vedere geomorfologic, orașul Vălenii de Munte situată în zona subcarpaților meridionali. Zona se încadrează în tipul de climă temperat-continentală de tranziție. Altitudinea a impus etajarea elementelor climatice; astfel ca pe zonele înalte ale dealurilor temperaturile medii anuale sunt mai reduse iar precipitațiile anuale mai ridicate. În ceea ce privește evoluția termică a aerului în bazinul Teleajunului s-a constatat că cele mai ridicate valori se înregistrează vara în lunile iunie-august 17,8-18,5 oC, cele mai scăzute temperaturi se produc în sezonul de iarnă în lunile decembrie-februarie (-1,8°C ianuarie, - 0,5°C februarie și 0,0°C în decembrie). În anotimpurile de tranziție, primăvara și toamna, temperaturile medii oscilează între 3,2°C și 14,3°C. Conform STAS 6054/77 Adâncimea de îngheț în terenul natural în zona orașului Vălenii de Munte este de 90 -100 cm. Clima din zonă este temperat-continentală, cu aspecte de microclimat local, generat de vegetație (foste elemente din Codrii Vlasiei) corelate cu rețeaua hidrotehnică din zonă și se caracterizează prin următorii parametri specifici:

Temperatura medie anuală	+ 10,3°C
Temperatura maximă absolută	+ 41,1°C
Temperatura minimă absolută	- 30,0°C

Precipitațiile medii anuale înregistrează valoarea de 580 mm., fiind repartizată pe anotimpuri astfel: iarna 109,7 mm., primăvara 144,5 mm., vara 201,5 mm. și toamna 124,3 mm. Direcția predominantă a vânturilor este cea estică (21,2%) și cea vestică (16,3%).

Calmul înregistrează valoarea de 18,9%. Adâncimea la îngheț = 0,70 - 0,80 m.

În conformitate cu SR 11100/1-1993, zona studiată aparține macrozonei seismice 8.1. pe scara MSK (indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani), iar în conformitate cu prevederile normativului P100/1/1992 perimetrul se încadrează în zona «C» cu perioada de colț $T_c = 1,5$ sec. și coeficientul $K_s = 0,20$.

Vegetația este caracteristică silvo-stepei, cu elemente de vegetație silvică de foioase stejar, gârnița, plop, păducel, gheorghinar, salcâm.

Date seismice Conform normativului P100/1-2013 (intrat în vigoare de la 01.01.2014) valoarea de varf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0.40g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20 % probabilitate de depășire. Valoarea perioadei de control (colț) T_c a spectrului de răspuns este 1.6 s. Conform STAS 11100/1-93, din punctul de vedere al macrozonării seismice, zona se încadrează în gradul 91 pe scara MSK corespunzătoare unei perioade de revenire de 50 ani.

Având în vedere caracteristicile geotehnice ale terenului, se desprind următoarele concluzii și recomandări care motivează din acest punct de vedere soluția adoptată în studiu :

- zona studiată este stabilă și optimă pentru amplasarea de construcții cu mai multe niveluri și demisol;
- cota de fundare estimată: -1,20 m de la cota terenului natural;
- presiune admisibilă: $P_e = 2,5 - 3,0$ kgf/cm², pentru $H = 2,0$ m. și $b = 0,60 - 1,00$ m. ;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE

Teritoriul administrativ al orașului Vălenii de Munte, intravilan tarla 52 parcela 1 și extravilan tarla 52 parcela 1 și 2

- fundații continui cu centuri armate, trotuare de 1,5 m. și etanșe;
 - demisoluri până la adâncimea de 2,00 m. față de CTN, cu hidroizolații simple.
- Zona studiată nu este expusă la riscuri naturale previzibile de tipul inundațiilor.

2.4 Circulația.

Parcela ce face obiectul PUZ beneficiază de acces din str. Valea Gardului adică drumul județean DJ 219, drum modernizat.

2.5 Ocuparea terenurilor.

În planșa 1 - "SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI" este prezentată zonificarea funcțională actuală conform PUG aprobat și principalele disfuncționalități ale amplasamentului.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este în prezent locuirea.

Terenul este în totalitate proprietate privată, și dobândit de actualul proprietar prin hotărâre judecătorească.

Beneficiarul prezentei lucrări, proprietarul actual al terenului și-a manifestat intenția de a realiza pe amplasamentul respectiv, două unități locative cu regim de înălțime de P+2.

Amplasamentul beneficiază de acces rutier din drumul județean DJ 219, drum existent cu denumirea de strada Valea Gardului.

Având în vedere că amplasamentul zonei studiate este adiacent str. Valea Gardului, stradă echipată cu toate utilitățile, asigurarea acestora pentru cele două unități locative se va realiza prin racordare.

2.6 Echiparea edilitară.

Alimentarea cu apă.

Orașul Vălenii de Munte are un sistem centralizat de alimentare cu apă, ceace crează posibilitatea asigurării apei potabile la cele două unități locative prin racordare.

Canalizarea.

Orașul Vălenii de Munte are un sistem centralizat de canalizare ceace crează posibilitatea racordării la această utilitate a celor două unități locative.

Alimentarea cu gaze naturale.

Orașul Vălenii de Munte beneficiază de rețea de distribuție a gazului metan, inclusiv pe str. Valea Gardului existând posibilitatea racordării celor două unități locative și la această utilitate.

Alimentarea cu energie electrică.

Pe strada Valea Gardului există rețea de joasă tensiune pentru alimentare cu energie electrică, inclusiv iluminat stradal, rețea la care vor fi racordate și cele două unități locative.

2.7 Probleme de mediu.

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Lipsa echipamentelor edilitare pe amplasamentul studiat;
- Inexistența unui drum de acces pietonal și carosabil pe amplasament, inclusiv a unui pod peste pârâul Tarsica;
- Lipsa unor amenajări minimale de protecție împotriva acțiunii erozionale exercitate de apele meteorice și traseele drumurilor existente în zonă;
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere dealungul cursurilor de apă, ori pe terenul arabil.
- În zona studiată și în apropierea acesteia, nu exista valori de patrimoniu care să necesite protecție specială.

2.8 Opțiuni ale populației.

Orașul Vălenii de Munte beneficiază de potențial natural valoros și manifestă din ce în ce mai pregnant o atractivitate deosebită pentru realizarea de construcții diverse, inclusiv turistice pentru locuitorii din zonă.

Elaboratorul studiului apreciază că realizarea unor structuri urbanistice moderne, cu un grad deosebit de confort, stimulate de exigența ridicată a unor investitori privați, vor influența favorabil dezvoltarea localității prin valorificarea și protejarea sitului natural și construit, îmbunătățirea echipării tehnico-edilitare a teritoriului, modernizarea infrastructurii tehnice și sociale și în același timp vor contribui la creșterea prestigiului, a potențialului economic al localității.

Deoarece terenul studiat se află parțial în extravilan, Administrația Locală a solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 91 din 15.03.2018 elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului aferent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Analiza situației existente, a disfuncționalităților constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii privind modalitatea de abordare a problematicii complexe constatate:

- se impune elaborarea unei soluții privind racordarea la echipamentele publice, existente sau viitoare, de pe teritoriul localităților;
- se impune elaborarea unei soluții viabile privind asigurarea accesului rutier pe parcelele studiate, din rețeaua teritorială existentă - drumul județean DJ 219, str. Valea Gardului.
- concomitent cu realizarea infrastructurii menționate, se impune amenajarea corespunzătoare a terenului pentru înlăturarea excesului de umiditate și drenarea zonelor cu stagnare de apă din precipitații (sistemizarea verticală).

Zona ce face obiectul PUZ-ului va trebui structurată funcțional și configurativ-spațial, astfel încât să se obțină o compoziție unitară din punct de vedere urbanistic;

Accesul rutier la amplasament se va asigura din drumul național DN 1A și drumul județean DJ 219, artere rutiere existente.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentul local.

Conform prevederilor Planului urbanistic general, terenul proprietate privată ce face obiectul PUZ-ului este situat în teritoriul extravilan al orașului Vălenii de Munte.

Pe teritoriul intravilan al orașului Vălenii de Munte, respectiv în arealul din vecinătatea amplasamentului ce face obiectul planului urbanistic zonal, este permisă autorizarea construcțiilor de locuințe.

Deși terenul respectiv nu a fost inițial destinat construirii, Planul urbanistic general al orașului Vălenii de Munte nu exclude posibilitatea apariției unor noi solicitări privind dezvoltarea ansamblurilor indiferent de natura lor în zone pentru care nu a existat oportunitate sau interes până în momentul elaborării P.U.G.-ului, ci recomandă încurajarea și stimularea oricăror inițiative legate de dezvoltarea localității, cu condiția, ca acestea să fie compatibile, sub toate aspectele, cu funcțiunile învecinate.

3.3 Valorificarea cadrului natural.

Deși spațiul în care urmează a se integra noul ansamblu nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural, pretenția către un standard ridicat de confort la un nivel de exigență sporit, va conduce la realizarea unor amenajări arhitecturale utile.

3.4 Modernizarea circulației.

Accesul principal în zonă se va asigura din drumul județean DJ 219, drum modernizat și care debrușează în principala arteră de circulație din zonă, drumul național DN 1A Ploiești – Brașov.

Pentru circulația carosabilă accidental pietonală din interiorul parcelei, s-au propus profilele transversale cu elemente constructive corespunzătoare - vezi Planșa nr. 2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, unde se află aceste profile detaliate.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Zona învecinată aparținând orașului Vălenii de Munte (teritoriul intravilan al localității) are ca funcțiune dominantă locuirea, cu funcțiuni complementare (comerț, alimentație publică, agrement, sport, circulație, echipare edilitară).

3.5.1 Descrierea soluției de organizare urbanistică.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare urbanistică sunt:

- orientarea față de punctele cardinale și față de vânturile dominante din zonă – terenul este orientat cu axa longitudinală pe direcția nord-vest sud-est;
- facilitatea realizării accesului rutier din drumul județean DJ 219, str. Valea Gardului;
- forma și dimensiunile terenului ce urmează a fi structurat are o formă neregulată (paralelogram), dar cu dimensiuni generoase, ce favorizează amplasarea obiectelor în sistem rectangular și utilizarea eficientă a terenului.

Zonificarea funcțională pe parcelă este prezentată în Planșa 2 "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE" și cuprinde spații destinate construcțiilor obiectivului, adică zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajările ambientale aferente, spații destinate amplasării utilităților, spații verzi de protecție și ambientale.

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cuprinde 1 lot cu suprafața de 4638,00 m.p., din care 480,00 m.p. teren intravilan și 4158,00 m.p. extravilan și care reprezintă zona rezervată amplasării celor două unități locative, în spațiul predominant plantat și cu toate amenajările aferente.

Zona destinată circulației rutiere și pietonale, cu amenajările aferente pentru accesul la cele

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE

Teritoriul administrativ al orașului Vălenii de Munte, intravilan tarla 52 parcela 1 și extravilan tarla 52 parcela 1 și 2 două unități locative ocupă cca. 1 044,00 mp., teren aferent accesului la obiectiv din drumul județean D.J. 219 (str. Valea Gardului), din care: 780,00 m.p. acces pietonal și 864,00 m.p. acces carosabil.

3.5.2 Bilanț teritorial, indici urbanistici.

Prin soluția de organizare urbanistica se propun următoarele elemente de bilanț teritorial:

ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL PROPUSE

SUPRAFAȚA TOTALĂ A ZONEI STUDIAȚE	4 638,00 MP
Din care:	
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE	1 044,00 MP
SUPRAFAȚA AFERENTĂ UNITĂȚILOR LOCATIVE	784,00 MP
SUPRAFAȚA AFERENTĂ SPAȚIILOR VERZI	2 810,00 MP
SUPRAFAȚA PROPUȘĂ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN	4 158,00 MP

3.5.3 Categoriile de intervenție.

În planșa 2 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE" sunt prezentate principalele categorii de intervenții astfel încât, în final, întreaga structură să funcționeze unitar, în condiții optime :

- Realizarea amplasamentelor destinate construirii celor două unități locative cu regim de construire individual și regim de înălțime P + 2 E;
- Dimensiunile geometrice dominante ale lotului sunt: lățimea lotului - aliniamentul principal (spre stradă) sunt: 30,00 m. și adâncimea lotului 164,00 m.;
- Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție, ambiental și livadă;
- Realizarea bransamentelor infrastructurii tehnico-edilitare de zonă și rezervarea terenurilor pentru principalele echipamente;

3.5.4 Indici urbanistici.

Procentul de ocupare a terenului	$POT = SC / ST \times 100 = 16,90 \%$
Coeficientul de utilizare a terenului	$CUT = SD / ST = 0,51$
Nivelul mediu	$CUT / POT = 3$

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare.

În planșa 3 - "REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA" sunt prezentate următoarele: realizarea alimentării cu apă a zonei, canalizarea, alimentarea cu gaze, alimentarea cu energie electrică, telecomunicații și gospodărie comunală, astfel:

Alimentarea cu apă

Necesitățile de apă potabilă se vor satisface prin racordare la rețeaua stradală a localității existentă pe str. Valea Gardului

Canalizarea

Preluarea apelor menajere se va face în rețeaua de canalizare a localității existentă pe st. Valea Gardului, iar apele meteorice vor fi preluate prin rigole și dirijate spre spațiile plantate adiacente construcțiilor. În ceea ce privește preluarea apelor meteorice aceasta se va face prin sistematizarea verticală a terenului cu ajutorul rigolelor, apele meteorice fiind dirijate către spațiile plantate, iar cele excedentare să fie dirijate către pâraul Tarsica.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate este necesar a se asigura o această utilitate prin soluția dată de Electrica S.A., prin racordare la rețeaua stradală de alimentare cu energie electrică, existentă pe st. Valea Gardului.

Pentru iluminatul incintei obiectivului se vor monta corpuri de iluminat exterior echipate cu lămpi LVM 250 W.

Telecomunicații

Telecomunicațiile vor fi asigurate prin telefonie mobilă, soluția de racordare la rețeaua Romtelecom fiind dezavantajoasă din punct de vedere economic.

Gospodăria comunală

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în pubele ecologice, iar beneficiarul obiectivului va încheia contract cu o firmă specializată din zonă sau cu administrația publică locală, care va evacua ritmic deșeurile menajere în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

3.7 Protecția mediului.

- Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru obiectivul în discuție și se interzice deversarea la teren a acestora ;
- Se vor realiza toate plantațiile cu rol de protecție și material săditor pentru spații verzi cu

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE

Teritoriul administrativ al orașului Vălenii de Munte, intravilan tarla 52 parcela 1 și extravilan tarla 52 parcela 1 și 2

respectarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viața al populației;

- Obiectivul în discuție va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico - edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

3.8 Obiective de utilitate publică.

Prin soluția propusă în prezentul PUZ nu sunt afectate proprietatea privată sau publică a orașului Vălenii de Munte și nici proprietățile riverane amplasamentului.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- Prezentul studiu propune completarea structurii funcționale stabilite prin PUG, în consens cu prioritățile orașului Vălenii de Munte privind dezvoltarea activităților prin valorificarea potențialului natural și antropoc de care dispune zona;

- Realizarea operațiunii de trasare a drumului propus și a edificabilului, cu toate amenajările aferente;

- Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a obiectivului;

- Amenajarea spațiilor verzi cu rol de protecție pentru îmbunătățirea microclimatului și pregătirea zonei de contact cu publicul interesat;

- Realizarea construcțiilor obiectivului și amenajarea spațiilor aferente acestuia;

- Se apreciază că investiția se poate realiza etapizat, prioritățile de intervenție putând fii concentrate în zona pentru care se manifestă opțiunea beneficiarului (actualul proprietar);

- Se apreciază că realizarea acestei investiții va îmbunătății din punct de vedere arhitectural – urbanistic zona și va fi rentabilă din punct de vedere economic atât pentru investitor, cât și pentru comunitatea locală.



ARH. DIPL. MIȚURCĂ GHEORGHE VIOREL

JUDECATORIA VALENII DE MUNTE
JUDETUL PRAHOVA
DOSAR NR. 2483/331/2012

SENTINTA CIVILĂ NR. 190
Sedinta publica din data de 5 februarie 2013
Presedinte – Bălan Dănut Cristian
Grefier- Soare Nicoleta

Pe rol fiind judecarea actiunii civile in constatare formulata de reclamantul **lordache Ion** domiciliat in Vălenii de Munte, str. Alunilor 1 bl. B.11 ap.17 jud.Prahova în contradictoriu cu pârâții **Barbu Dumitru** si **Barbu Anisoara** domiciliati in Vălenii de Munte, str. 23 August nr. 2 jud. Prahova.

La apelul nominal facut în sedinta publică a răspuns reclamantul personal, lipsă fiind pârâții, față de care procedura de citare este legal indeplinita.

S-a expus referatul cauzei de catre grefierul de sedinta după care, instanta dispune repunerea pe rol a cauzei si pune in discutie raportul de expertiza Bahudu Vasile.

Reclamantul arată că nu are obiectiuni si nu mai are alte cereri.

Instanta ia act de sustinerile reclamantului, constată cauza in stare de judecată si acordă cuvântul pe fond.

Reclamantul solicită admiterea actiunii precizate si să se constate dreptul său de proprietate asupra terenului identificat prin expertiza intocmită de expert Bahudu Vasile. Fără cheltuieli de judecata

I N S T A N T A

Deliberând asupra cauzei civile de față constată :

Prin cererea înregistrată pe rolul instantei sub nr. 2483/331 din 25 iulie 2012 reclamantul lordache Ion a chemat în judecată pe pârâții Barbu Dumitru si Barbu Anisoara, solicitând să se constate că este proprietarul unui teren fâneată în suprafață de circa 5000 mp. situat în Vălenii de Munte, str. Valea Gardului, punct „Poiana Mare”,

urmând ca hotărârea judecătorească să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii, s-a arătat că printr-un înscris sub semnătură privată încheiat la 17 martie 1991 numita Ciobanu Alma s-a obligat să vândă reclamantului terenul al cărui preț a constatat în obligația asumată de reclamant de a asigura, în fiecare an, promitentei-vânzătoare, pe cheltuiala reclamantului, cantitatea de 2 mc, lemne de foc, pe toată durata vieții acesteia. Imediat după încheierea convenției reclamantul a intrat în stăpânirea terenului, la care a adus unele lucrări, l-a lucrat și îngrijit, culegând recolta și îndeplinindu-și obligația asumată față de promitenta-vânzătoare, care a decedat la 7 aprilie 2012. Actul de vânzare-cumpărare trebuia încheiat în formă autentică până la sfârșitul anului 1991, dar din cauza stării de sănătate promitenta-vânzătoare nu s-a putut prezenta la notar, iar după decesul acesteia pârâții, în calitate de succesori au fost notificați de reclamant, însă au refuzat perfectarea actului.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 1669 din Noul Cod civil.

La cerere au fost anexate, în copie, înscrisul sub semnătură privată, certificat de moștenitor, schiță-plan, certificat de deces și notificare.

Pârâții, legal citați, nu au formulat întâmpinare.

Părțile au prezentat instanței un acord de mediere însă s-a apreciat că mai este necesară administrarea de probe astfel încât prin încheierea din camera de consiliu din 6 septembrie 2012 a fost respinsă cererea de încuviințare a acordului de mediere.

După audierea martorilor Cernat Valerica și Moldoveanu Mariana, instanța a pus în discuție, din oficiu, necesitatea efectuării unei expertize tehnice topografice, probă cu administrarea căreia a fost de acord reclamantul.

Lucrarea a fost efectuată de expert Bahudu Vasile.

Analizând actele și lucrările dosarului, reține :

La 17 martie 1991 între lordache Ion și Ciobanu Alma s-a încheiat o convenție, consemnată într-un înscris sub semnătură privată.

Potrivit acestui înscris Ciobanu Alma vinde lui lordache Ion suprafața de 5000 mp. teren situat în Vălenii de Munte, str. Valea Gardului, în punctul Poiana Mare.

Prețul convenit de părți a constatat în obligația asumată de lordache Ion de a asigura, pe parcursul întregii vieți a „vânzătoarei”,

60

de
ub
na
în
in,
2
că
la
și
re
ia
lin
au
od
ră
și
-a
ât
st
nu
ri

aprovizionarea acesteia cu cantitatea de 2 mc. de lemn de foc în fiecare an, pe cheltuiala „cumpărătorului”, care a intrat în stăpânirea imobilului la data încheierii convenției.

Totodată, părțile au stabilit ca până la sfârșitul anului 1991 să încheie actul în formă autentică.

Ținând seama de dispozițiile restrictive ale Legii 18/1991, care reglementa la data convenției, în art. 66-73, condiții restrictive privind circulația terenurilor, prevăzând forma autentică a actelor de înstrăinare, instanța reține că între părți s-a încheiat o promisiune bilaterală de înstrăinare.

Aceasta nu este, însă, o promisiune de vânzare-cumpărare întrucât un astfel de antecontract trebuie să stabilească un preț exprimat în bani. Stabilirea prețului sub forma unei sume de bani este de esența vânzării.

Pe de altă parte, nu se poate vorbi nici despre un antecontract de schimb unde părțile își promit un lucru pentru un altul.

Reclamantul lordache Ion a promis o obligație de a face diferită de prestațiile specifice întreținerii, astfel încât, în lipsa reglementării speciale suntem în prezența unui antecontract „nenumit”, valabil în temeiul libertății contractuale instituite de art. 969 cod civil.

Acestui antecontract se aplică regulile generale în materia obligațiilor și nu regulile celui mai apropiat contract din punct de vedere al reglementării.

Din probele administrate în cauză reiese că reclamantul a intrat în posesia terenului, identificat de expert Bahudu Vasile, într-o lucrare avizată de OCPI, ca având 4638 mp. și și-a îndeplinit obligațiile asumate față de Ciobanu Alma.

Aceasta însă, proprietar al imobilului, prin moștenire a defunctei Wrede Marița, nu a încheiat contractul în formă autentică, iar după deces, survenit la 7 aprilie 2012, moștenitorii Barbu Dumitru și Barbu Anișoara nu au răspuns notificării reclamantului în acest sens.

Potrivit art. 1073 cod civil vechi, creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației și în caz contrar are dreptul la dezdăunare.

Pârâții și autoarea lor nu și-au respectat obligația asumată prin antecontract, de a transmite în formă autentică dreptul de proprietate asupra imobilului, astfel încât instanța va admite acțiunea și suplinind acordul de voință al părților va perfecta contractul.

PENTRU ACESTE MOTIVE

CSA
azi...
sem...
civilă
E M
DE
Găsi...
leşt...
tent...
ces...
pri...
m...
ers...
or...
nor...

IN NUMELE LEGII
HOTARASTE



Admite acțiunea, astfel cum a fost precizată, formulată de reclamantul **lordache Ion** domiciliat în Vălenii de Munte, str. Alunilor 1 bl. B.11 ap.17 jud.Prahova în contradictoriu cu pârâții **Barbu Dumitru** și **Barbu Anisoara** domiciliați în Vălenii de Munte, str. 23 August nr. 2 jud. Prahova.

Perfectează contractul încheiat între reclamant și pârâți, în calitate de moștenitori ai defunctei Ciobanu Alma, prin care reclamantul dobândește dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 4638 mp., situat în Vălenii de Munte, str. Valea Gardului, FN, jud. Prahova, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză tehnică judiciară Bahudu Vasile, în schimbul obligației de furnizare, către înstrăinătoare, a 2 mc lemne anual, până la decesul acesteia, executată integral.

la act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică azi, 5 februarie 2013.

PRESEDINTE,
Bălan Dănuț-Cristian

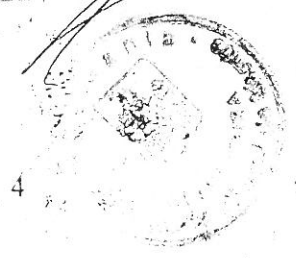
GREFIER,
Soare Nicoleta

Tehn. BDC/EC
5 ex./11 martie 2013

exp 3 gm

Forma de înregistrare a actului de executare a hotărârii judecătorești. Conține câmpuri pentru numărul dosarului, data și locul emiterii, valoarea actului și timbra judecătorească. Este semnat de grefier și are o pecete circulară.

Nicoleta Soare



M.D. APOSTOL
T. CONSTANTIN
S. VATA

MENTIUNI: -T52-CONFORM EVIDENTEI FUNCIERE DIN 1965.
-T33-CONFORM INTRODUCERE CADASTRU DIN 1987.

A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	480 (intravilan)	1	A	2658 (intravilan)	Imprejmuit cu garduri de sirma, lemn si limite conventionale.
			2	N	1500 (intravilan)	
Total LOT1		480	Total LOT2		4158	

B: Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie:

Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)	N (m)
1	584676.14	409738.14	5	584650.72	409751.94	11	584625.90	409762.32
2	584652.33	409719.99	6	584623.54	409735.33			
3	584635.02	409729.22	7	584603.16	409746.19			
4	584662.53	409745.57	8	584560.01	409764.84			
			9	584475.32	409801.45			
			10	584515.38	409813.10			

LOT1 S=480mp

LOT2 S=4158mp

Executant
Expert tehnic judiciar
ing. BAHUDD AVASILE

Seria RC 18-F-NI 0672
B. BAHUDDU
Vasile

Data: OCTOMBRIE 2012

Se confirma suprafata din constructii si
Introducerea imobilului in baza de date

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate imobiliara
Oficiul de Cadastru si Publicitate imobiliara
PRAMOVA

Data

9 6 NOV 2012

(nr. inregistrare/data)

RECEPTIONAT

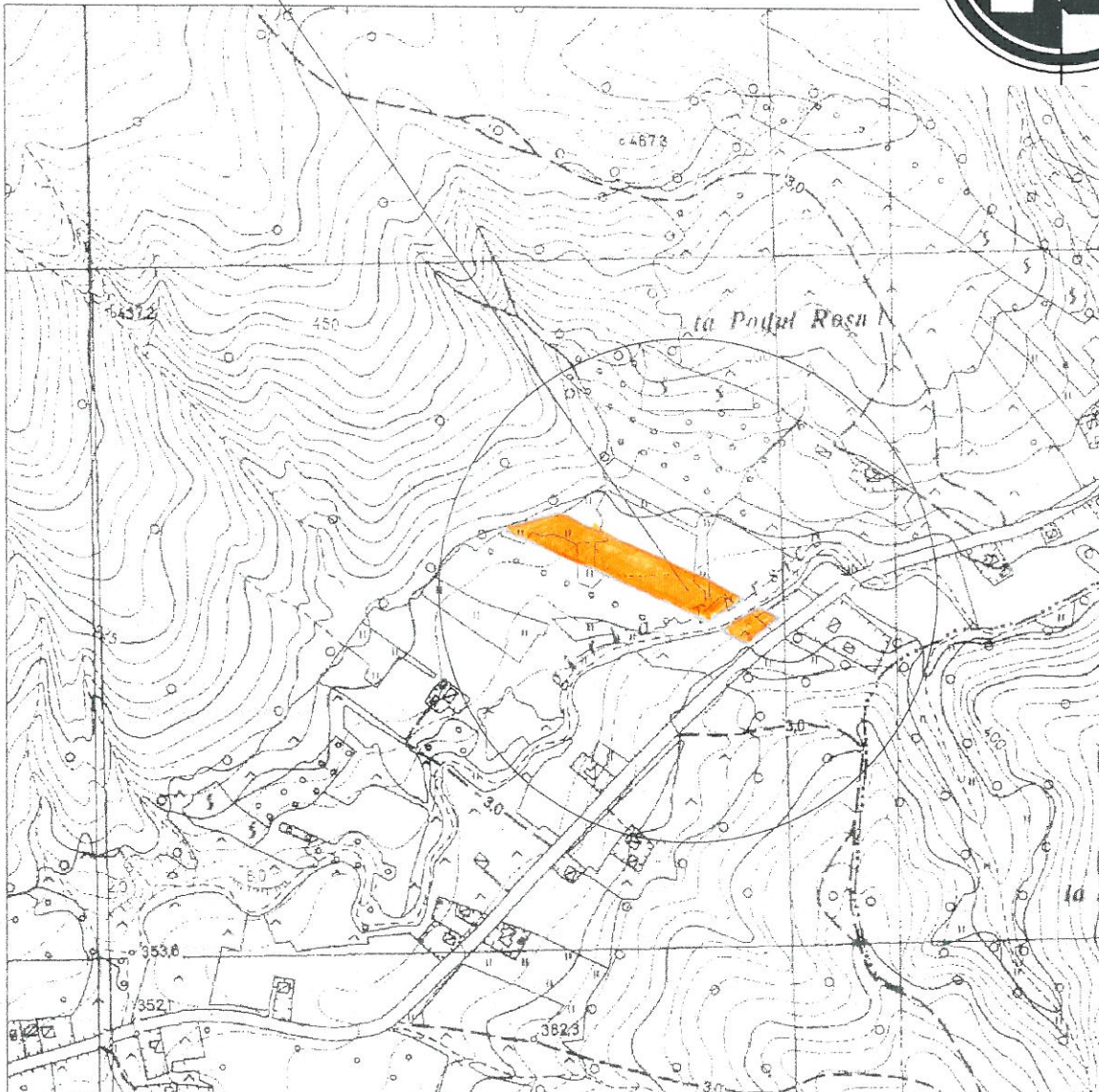
PANAIT ADRIAN STEFAN

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1 : 5 000



AMPLASAMENT
IMOBIL



PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE IORDACHE ION ȘI IORDACHE ANIȘOARA ANIELA ORAȘUL VĂLENII DE MUNTE, JUDEȚUL PRAHOVA

INTOCMIT :

S.C. PUR TOPO S.R.L.

BIROUL DE ARHITECTURĂ

MITURCĂ GHEORGHE VIOREL

CĂMPINA, str. FERMEI, nr. 3

P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI
LOCATIVE

Beneficiari: IORDACHE ION

IORDACHE ANIȘOARA ANIELA

Pr. nr.
430

ȘEF PROIECT Arh. Mițurcă Viorel

PROIECTAT Arh. Mițurcă Viorel

DESENAT Arh. Mițurcă Viorel

VERIFICAT



SCARA
1:5 000

DATA
03. 2018

Titlul planșei:
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

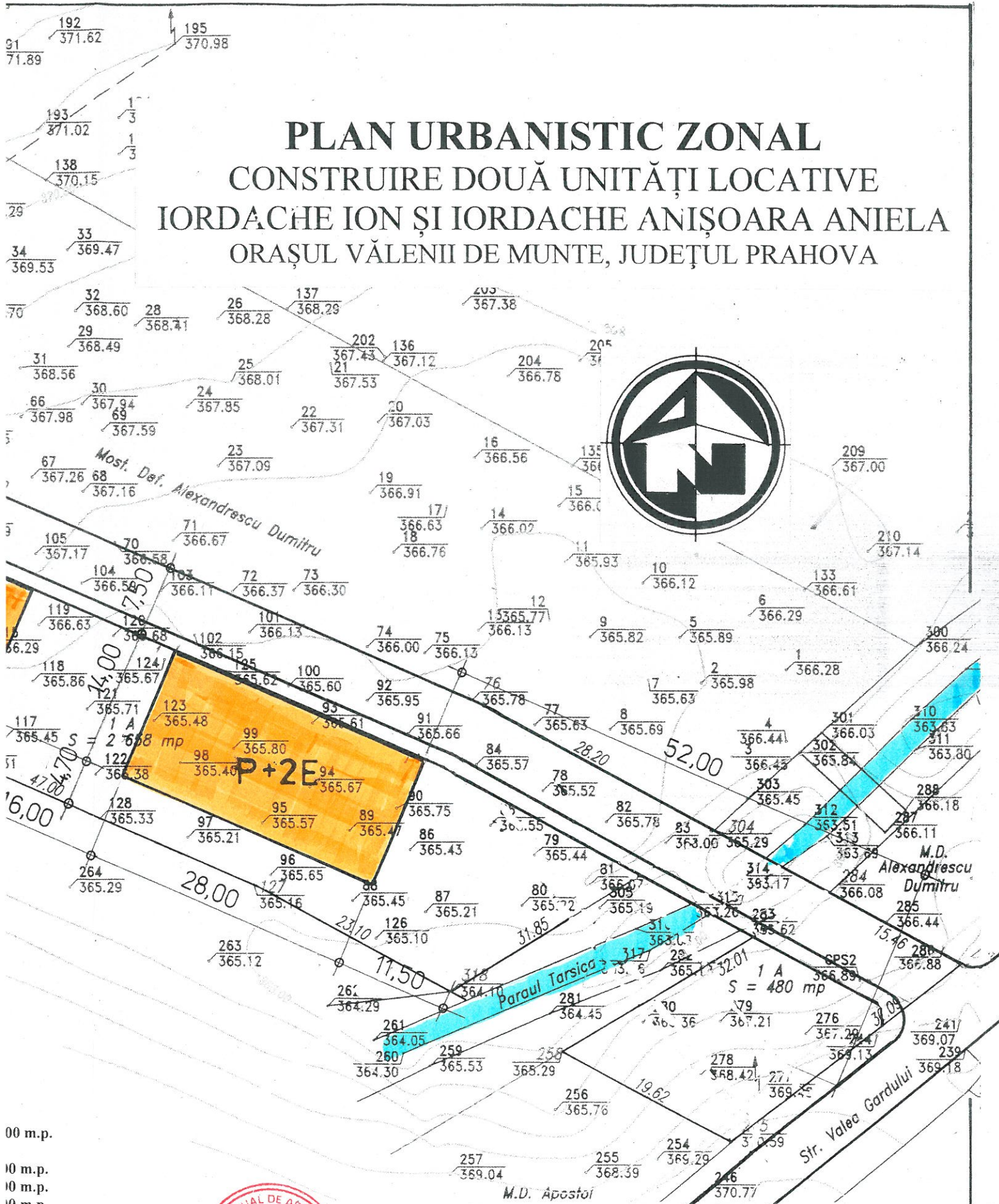
Faza
P.U.Z.
Plansa
A 0

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE

IORDACHE ION ȘI IORDACHE ANIȘOARA ANIELA

ORAȘUL VĂLENI DE MUNTE, JUDEȚUL PRAHOVA



00 m.p.
 10 m.p.
 10 m.p.
 10 m.p.
 10%
 11

BIROUL DE ARHITECTURĂ MIȚURCĂ GHEORGHE VIOREL CAMPINA, str. FERMEI, nr. 3		P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE Beneficiari: IORDACHE ION IORDACHE ANIȘOARA ANIELA		Pr. nr. 430
ȘEF PROIECT	Arh. Mițurcă Viorel	SCARA 1:500 DATA 13. 2018	Titlul planșei: PLAN DE SITUAȚIE	
PROIECTAT	Arh. Mițurcă Viorel			
DESENAT	Arh. Mițurcă Viorel			
VERIFICAT	Arh. Mițurcă Viorel			
				Faza P.U.Z. Planșa A 1