

PRIMARIA COMUNEI BABA ANA

NR. 1919 / 06.03.2026

PROCES VERBAL

Subsemnata Dinescu Mihaela ,consilier in cadrul Compartimentului Urbanism, reprezentant al Primariei Comunei Baba Ana , in calitate de persoana responsabila cu informarea populatiei in privinta elaborarii documentatiilor de urbanism ,am procedat in data de 06. 03.2026 , incepere procedura etapa pregatitoare prin - afisarea anuntului public pe site-ul si avizierii primariei ,privind depunerea documentatiei: STUDIU DE OPORTUNITATE privind elaborare "PUZ – PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII – CONSTRUCTII DE CULT (Isc), MODIFICARE RETRAGERE LIMITA LATERALA" (S studiată=2961mp, S reglementată=1774mp), în Jud. Prahova, com. Baba Ana, sat Baba Ana, DJ 102D, nr. cad. 26361 (T14, A121/3), C.F. nr. 26361 , *in conformitate cu metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism,aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010 .*

Compartiment Urbanism
Dinescu Mihaela



NR. 1920/06.03.2026

ANUNT PUBLIC

BISERICA PENTICOSTALA MIZIL (CULTUL CRESTIN PENTICOSTAL – BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLICA DIN ROMANIA) aduce la cunoștința publicului interesat depunerea documentatiei: **STUDIU DE OPORTUNITATE privind elaborare ”PUZ – PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII – CONSTRUCTII DE CULT (Isc), MODIFICARE RETRAGERE LIMITA LATERALA” (S studiată=2961mp, S reglementată=1774mp), în Jud. Prahova, com. Baba Ana, sat Baba Ana, DJ 102D, nr. cad. 26361 (T14, A121/3), C.F. nr. 26361 și supune spre consultare această documentație de urbanism.**

AMPLASAMENT: Jud. Prahova, com. Baba Ana, sat Baba Ana, DJ 102D, nr. cad. 26361 (T14, A121/3), C.F. nr. 26361

INIȚIATORI: BISERICA PENTICOSTALA MIZIL (CULTUL CRESTIN PENTICOSTAL – BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLICA DIN ROMANIA)

ELABORATOR: S.C. ARHCITY OFFICE SRL -arh. SORINA BADEA, atestat R.U.R.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Baba Ana, terenul studiat este situat în U.T.R. 1, trup 14, în zonă de locuințe, cu indicatori urbanistici: procent de ocupare a terenului (P.O.T)=30%, CUT =0,8, regim de înălțime maxim P+1E+M.

Prin Studiul de oportunitate se propune schimbarea destinației terenului studiat din zona de locuințe în zona institutii și servicii Isc – construcții de cult, modificare retragere limită laterală, păstrarea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. prevăzuți în PUG. Lucrările propuse: lacas de cult P+1E parțial, alei pietonale și auto, parcare și racord utilități.

Documentația tehnică aferentă poate fi consultată începând cu data de 06.03.2026, la sediul Primăriei comunei Baba Ana - Sat Baba Ana, nr. 354, în zilele de luni până joi, între orele 8:30 - 15:00 și vineri între orele - 8:30-14:00, respectiv vizualizată pe site-ul primariababaana.ro, la secțiunea „Avizier electronic / Anunturi publice”.

Comentariile și semnalările se primesc la sediul Primăriei Baba Ana până la data de 16.03.2026.

Răspunsurile la observațiile transmise vor fi comunicate în termen de 10 zile lucrătoare de la primirea acestora beneficiarului/proiectantului.

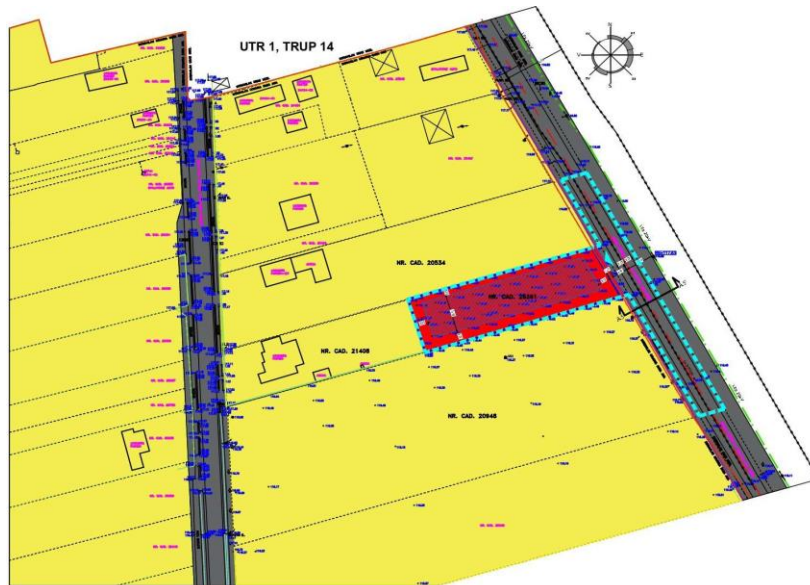
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este: *Dinescu Mihaela*, din cadrul Compartimentului Urbanism – Primăria Comunei Baba Ana , tel. 0244/251211.

SEMNĂTURA,

L.S.



Data anunțului 06.03.2026



ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII – CONSTRUCTII DE CULT (Isc), MODIFICARE RETRAGERE LIMITA LATERALA

AMPLASAMENT: Jud. Prahova, com. Baba Ana, sat Baba Ana, DJ 102D, nr. cad. 26361 (T14, A121/3), C.F. nr. 26361

ARGUMENTARE: *Prin P.U.Z. se dorește construirea unui lacas de cult P+1E partial, alei pietonale și auto, parcare și racord utilitati.*

Inițiator: **BISERICA PENTICOSTALA MIZIL (CULTUL CRESTIN PENTICOSTAL – BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLICA DIN ROMANIA)**

ELABORATOR: **S.C. ARHICITY OFFICE SRL**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intentia de inițiere și aprobare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL

in

perioada

06 – 16.03.2026

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este *Dinescu Mihaela*

– *Primăria Baba Ana - Jud. Prahova, Com. Baba Ana, sat Baba Ana, nr. 354, e-mail:*

urbanism@primariababaana.ro

Observatiile sunt necesare in vederea inițierii și avizării **PLANULUI URBANISTIC ZONAL**.

Comentariile și semnalările se primesc la sediul Primariei Baba Ana până la data de 16.03.2026.

Răspunsurile la observațiile transmise vor fi afișate la avizierul Primariei Baba Ana începând cu data de

16.03.2026.

ROMANIA
Județul PRAHOVA
PRIMARIA COM. BABA-ANA
Nr. 4903 din 10.06.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 17 din 10.06.2025

**În scopul CONSTRUIRE CASĂ DE RUGĂCIUNE (P+1E parțial) ,
IMPREJMUIRE TEREN , ALEI PIETONALE ȘI AUTO , RACORD UTILITĂȚI**

Ca urmare a cererii adresate de : **BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL**
cu sediul în județul PRAHOVA , orasul MIZIL , cod poștal 105800 , strada TUDOR
VLADIMIRESCU , nr. 3 , înregistrată la nr. 4903/03.06.2025

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul PRAHOVA , comuna
Baba Ana , satul BABA ANA , str. DJ 102 D , cod poștal 107035, nr.cadastral 26361
(tarla 14,parcela A121/3) , identificat prin plan încadrare în zonă și de situație.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, proiect nr. 5373/-14/2017,faza
PUG,apobata prin Hotărârea Consiliului Local Baba-Ana nr. 63/27.10.2017 .

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC : Imobilul (teren) este situat în intravilan , proprietar BISERICA
PENTICOSTALĂ MIZIL (CULTUL CRESTIN PENTICOSTAL- BISERICA LUI DUMNEZEU
APOSTOLICĂ DIN ROMÂNIA) , conform Contract De Vanzare nr. 2230 / 15.12.2023 emis
de Biroul Notarului Public Burtică Adela din oras Mizil și extrasului de Carte Funciară nr.
83402/27.05.2025 emis de BCPI Ploiesti

Conform P.U.G. și R.L.U. – ale localității – documentații aprobate – terenul este
situat în zona de protecție a DJ 102D , L.E.A. 20 KV .

În zonă între DJ 102D și limita proprietății , există conductă de transport gaze
naturale care alimentează comuna Baba Ana (s-a emis de către Consiliul Județean
Prahova Autorizația de Construire nr. 58/29.08.2022-,, INFIINȚARE SISTEM INTELIGENT
DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE ÎN COMUNA BABA ANA ,SATELE APARTINĂTOARE
BABA ANA,CIRESANU, CONDURATU,SATU NOU, JUDEȚUL PRAHOVA”) , având ca
beneficiar Comuna Baba Ana – obiectiv finalizat și recepționat.

**Imobilul este înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului
parcelar.**

2. REGIMUL ECONOMIC:Terenul pe care se vor desfășura lucrările are categoria de
folosință ; arabil .

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității -documentații aprobate - este
pentru : **Zonă de locuințe și funcțiuni complementare "L"**

Zonă de locuințe și funcțiuni complementare "L"

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Utilizări admise

- **construcții de locuințe** și anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, foișoare, pătule, magazii și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solarile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);

- Construcții pentru mici activități manufacturiere și nepoluante cu aria construită de maxim 150 mp și aria desfășurată de maxim 250 mp mp (atelier de reparatii incaltaminte, croitorie etc);

- Străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spații verzi plantate, scuaruri, împrejurimi;

- Rețele tehnico-edilitare.

- Utilizări admise cu condiționări

- Se permit construcții pentru alimentație publică și comerț cu bauturi alcoolice cu condiția amplasării la o distanță mai mare de 100 m față de instituțiile de învățământ și față de lacasele de cult;

- **construcții de turism:** pensiuni turistice și agroturistice cu maxim 5 camere pentru cazare cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;

- **construcții comerciale:** comerț alimentar și nealimentar, magazine generale de mici dimensiuni, alimentație publică, de mici dimensiuni cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;

- **construcții de prestări servicii:** cabinete medicale, cabinete veterinare fără ambulator, cabinete de avocatură, birouri notariale, frizerii, coafor etc. cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;

- **construcții sociale:** cămine de bătrâni de mici dimensiuni etc. cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;

- La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;

- Adăposturi pentru creșterea animalelor, după cum urmează :

- o În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări

- se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
 - Exinderea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise.
 - Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează:
 - Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - Pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
 - Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
 - Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
 - Pentru terenurile aflate în zonele cu exces de umiditate, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice cu foraje pentru a determina condițiile reale de fundare și măsurile constructive speciale;
 - Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean și a drumului comunal, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului;
 - Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
 - Toate construcțiile permise se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației;
 - Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție sanitară a cimitirelor cu condiția racordării la rețeaua publică de alimentare cu apă.

– Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice cu condiția obținerii avizului din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie, Direcția Județeană pentru Cultură Prahova și al Ministerului Culturii, după caz;

– Toate construcțiile permise se pot amplasa în perimetrul de protecție hidrogeologică cu condiția obținerii avizelor administratorului captării de apă, administrației Bazinale de Apă Buzău – Ialomita _ Sistemul de Gospodărire a Apelor Prahova și Agenției pentru Protecția Mediului Prahova;

– Toate construcțiile permise se pot amplasa pe terenurile de pe traseul propus al autostrazii Ploiești-Buzău-Focșani conform studiului de prezabilitate cu condiția obținerii avizului CNADNR S.A.

– Utilizări interzise

– Înființarea unor cimitire noi;

– Unități agricole, industriale și de depozitare;

– Depozite de fier vechi și de materiale reciclabile;

– Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;

– Construcții generatoare de zgomot puternic;

– Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;

– Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front coerent, cu o arhitectură unitară;

– Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

3.R EGIMUL TEHNIC : Terenul în suprafața totală de 1774 mp este situat în intravilan în UTR 1 , are acces din DJ 102 D și posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu apă , gaze ,energie electrică și telefonie.

Zona de locuințe și funcțiuni complementare ,, L''

- CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

– Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

– Pentru **construcții de turism și construcții de locuințe:** amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1¹/₂ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

– Pentru **construcții comerciale și de servicii:** se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

– Pentru **construcții sociale:** se recomandă orientarea camerelor pe sud, sud-est, sud-vest.

– Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G.

Profilele de drum propuse prin prezenta documentatie urbanistica P.U.G. sunt: Profilele propuse în intravilan pentru **Drumurile Judetene** sunt reglementate astfel:

- Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:
 - 6.90 m, fata de axul drumului judetean DJ 102D, conform profilelor stradale propuse A5-A5';

- Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi amplasate fata de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin documentatia P.U.G, astfel:

- Regimul de aliniere al cladirilor pentru DJ 102D conform profilului A5-5' este de 5,10 m de la aliniament ,respectiv 12 m din axul drumului ;

- Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
 - Construcțiile se vor realiza de regula în regim izolat și se vor retrage față de una dintre limitele laterale conform Cod Civil și față de cealaltă cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
 - În cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
 - Amplasarea de noi clădiri pe limita de parcelă este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și funcțiuni publice sau de cult ; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limita laterală în vecinătatea căreia se află o altă funcțiune cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
 - Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**.
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
 - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai mici de **3,00 m**;
 - Distanța se poate reduce la jumătate față de cea reglementată la alineatul anterior, dar nu mai puțin de **3,00 m**, în următoarele cazuri:
 - o Dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - o Dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

- Accese carosabile

- Pentru **construcții de locuințe**:
 - o Accese carosabile pentru locatari ;
 - o Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - o Alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5 m , iar pentru cele cu

- lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături):
 - * Cele cu o lungime de până în 30m – cu o singură bandă de 3,50m lățime;
 - * Cele cu o lungime de între 30m - 100m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere și capăt.
 - Dacă la parterul cladirilor de locuit se vor amplasa/amenaja unități comerciale și de prestări servicii, pentru acestea se vor asigura accese separate fata de cele pentru locatari.
- Pentru **construcții de turism:**
- vor fi prevăzute accesele carosabile separate pentru utilizatori , personal și acces tehnic de întreținere;
 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime minima de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
 - Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
- Pentru **construcții comerciale și de prestări servicii:**
- se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp);
 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

– Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

– Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/inființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/inființarea rețelelor nu se va mai permite

autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;

- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;

- Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități.

- Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;

- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

- Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții și se poate face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice P.U.Z.;

- Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării unei soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului;

- Pentru locuințe parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 12,00 m;
- Pentru construcțiile de turism parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m;
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia ;
- Pentru formele atipice în care deschiderea la strada este mai mică de 12 m iar latura posterioară a parcelei are dimensiuni mai mari, se reglementează posibilitatea construirii doar în zona în care lățimea acesteia este de minim 12 m.
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50 m lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații vor fi incluse în domeniul public;
- Se permite păstrarea configurației de grădină, livadă sau fâneață în spatele curții locuinței.

- Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime pentru clădirile de locuințe este de **8,00 m** la cornișă și **11,00 m** la coamă (P+1E+M);
- Mansardarea se admite numai în cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de maxim 45 grade;
- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse.
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

- Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; întrucât fondul construit al comunei Baba Ana este eterogen, se remarcă o serie de tipologii specifice zonei. Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, potrivit specificului rural, cu pantă de cel mult 45 grade;
- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile având o forma rectangulară;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul rural al zonei;
- Pentru **clădirile cu valoare istorică și arhitecturală** identificate în urma Studiului Istoric elaborat anterior prezentului P.U.G. se va urmări restaurarea și conservarea edificiului, orice intervenție ce ar putea modifica arhitectura acestora fiind interzisă.

Articolul 15 – Parcaje

- În cazul **construcțiilor de locuire**, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, prevăzându-se cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului.

- Pentru **construcții de turism**:

- o Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- o Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

- Pentru **construcții comerciale și de servicii**:

- o Un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- o Un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- o Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

- **Spații verzi și plantate**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon/ flori/ arbuști și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- Pentru **construcțiile de locuințe**, spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei;
- Pentru **construcții turism**: pentru construcții de turism vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de gradul de confort, dar numai puțin de 25% din suprafața totală a terenului;

- Pentru **construcțiile comerciale și de servicii**: vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

- Împrejurimi

- Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

- **construcțiile de locuințe și de turism**, precum și celelalte construcții vor avea separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente, de maxim 2,00 m înălțime, din care 0,60 m poate fi un soclu opac. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m;

- Împrejurimile pot fi dublate de gard viu;

- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

- Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 30%

- Coeficient maxim de utilizare a terenului

-C.U.T. maxim = 0,80 ACD/mp teren

4. Regimul de actualizare/modificare a documentației de urbanism și a regulamentului local aferent-elaborarea,avizarea și aprobarea în condițiile și cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism,cu modificările și completările ulterioare a unui Plan Urbanistic Zonal(PUZ)-numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit și aprobat în condițiile legii.

Documentația urbanistică P.U.G. și R.L.U. a localității este valabilă până la data de 27.10.2027.

Prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru :
„ Construire casă de rugăciune(P+1E parțial), împrejurime teren , alei pietonale și auto , record utilitati ”, întrucât :

- casa de rugăciune (P+1E parțial) în suprafață construită de 448,50 mp , nu se încadrează în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului localității- documentații aprobate prin hotărârea consiliului local Baba Ana nr. 63/27.10.2017 pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare “L”;

- posibilitatea realizării obiectivului de investiții doar după elaborarea , avizarea și aprobarea în condițiile și cu respectarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism,cu modificările și completările ulterioare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) -numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit și aprobat în condițiile legii.

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 – deconstruire/de desființare-solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI PRAHOVA-STR. GH.GR. CANTACUZINO NR.306-Ploiesti

Denumirea și adresa acestuia 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 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 :

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

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) Studii de specialitate

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

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

**PRIMAR ,
DRAGU ION**



**SECRETAR GENERAL ,
CONSTANTIN EUGENIA PATRICIA**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Constantina Eugenia Patricia.

**ARHITECT SEF,
PATRASCU MIHAIL**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Mihail Patrascu.

Scutit de taxa conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct/prin posta** la data de **10.06.2025** .

**Se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

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

**PRIMAR ,
DRAGU ION**

**SECRETAR GENERAL ,
CONSTANTIN EUGENIA PATRICIA**

**ARHITECT SEF,
PATRASCU MIHAIL**

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Părțile:

NICULESCU NICOLETA, cetățean român, domiciliată în orașul Mizil, str. Mihai Bravu, nr.193, bl.193, sc.A, et.1, ap.7, județul Prahova, având C.N.P.2710221292081, necăsătorită (divorțată), **în calitate de vânzătoare;**

Subscrisa, **BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL (CULTUL CREȘTIN PENTICOSTAL - BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLICĂ DIN ROMÂNIA)**, cu sediul în orașul Mizil, str. Tudor Vladimirescu, nr.3, județul Prahova, având în vedere și certificatul de înregistrare fiscală emis la data de 12.03.2004, având C.I.F.:16233606, reprezentată la încheierea prezentului înscris de către domnul pastor, **MANOLACHE VIOREL-MIHAIL**, cetățean român, domiciliat în orașul Boldești-Scăeni, str. Victoriei, nr.76, județul Prahova, având C.N.P.1720815293140, având în vedere și Hotărârea nr.1/17.11.2023 a Bisericii Penticostale nr.1 Mizil și împuternicirea nr.164/05.12.2023 oferită de către Cultul Creștin Penticostal - Biserica lui Dumnezeu Apostolică, Comunitatea Regională Brașov, care declară că mandatul acestuia este în vigoare și nu a intervenit nicio cauză de revocare sau încetare a acestuia, **în calitate de cumpărătoare;**

au consimțit la încheierea prezentului contract de vânzare în următoarele condiții și cu respectarea dispozițiilor art.1650-1729 Cod Civil:

Subsemnata, **NICULESCU NICOLETA**, *vând* subscrisei, **BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL**, prin reprezentant, **dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață de 1.774 m.p. situat în intravilanul comunei Baba Ana, sat Baba Ana, tarlăua 14, parcela 121/3, județul Prahova, având categoria de folosință arabil. Terenul are numărul cadastral 26361 și este înscris în Cartea funciară nr.26361 a comunei Baba Ana, județul Prahova, astfel cum rezultă din Încheierea nr.108149/23.08.2022 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.**

Subsemnata, **vânzătoare, NICULESCU NICOLETA**, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, parte în temeiul Sentinței Civile ce a avut ca obiect "acțiune în constatare" nr.455/12.05.2011 pronunțate în dosar nr.556/259/2011 de către Judecătoria Mizil, județul Prahova, îndreptată prin Încheierea din data de 20.09.2022 pronunțată în același dosar de către aceeași instanță, ambele rămase definitive și irevocabile (prin nerecurare, respectiv, neapelare) și parte în temeiul Sentinței Civile ce a avut ca obiect "acțiune în constatare" nr.74/20.01.2012 pronunțate în dosar nr.2214/259/2011 de către Judecătoria Mizil,



județul Prahova, îndreptată prin Încheierea din data de 26.01.2023, pronunțată în același dosar, de către aceeași instanță, ambele rămase definitive și irevocabile prin nerecurare.=====

Dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, a fost dobândit de către defunctul, PROASPĂTU ȘTEFAN, în temeiul Sentinței Civile ce a avut ca obiect “partaj succesoral” nr.634/28.09.2006 pronunțate în dosar nr.1206/2006 de către Judecătoria Mizil, județul Prahova, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare, având în vedere și cuprinsul Titlului de Proprietate nr.29334/02.11.1994 eliberat de Comisia județeană Prahova pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Prahova, precum rezultă din sentințele mai sus-menționate.=====

Subsemnata, **vânzătoare, NICULESCU NICOLETA**, precizez că imobilul descris mai sus, figurează în evidențele Registrului agricol ale comunei Baba Ana, județul Prahova, astfel cum rezultă din cuprinsul Adeverinței nr.12026/28.11.2023 eliberate de Primăria Baba Ana, județul Prahova.=====

Subsemnata, **vânzătoare, NICULESCU NICOLETA**, declar că orice acces la imobil este gratuit, liber și nerestricționat, este asigurat prin drumuri publice de acces și nu va fi necesar să se constituie drepturi de trecere sau oricare alte drepturi similare pentru a permite accesul la imobil și folosirea acestuia.=====

Subscrisa, **cumpărătoare, BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL**, prin reprezentant, declar că am luat cunoștință de cele arătate de către vânzătoare, cu privire la proveniența imobilului.=====

Prețul vânzării stabilit de comun acord și declarat pe proprie răspundere de către noi, părțile contractante este de **50.000 (cincizecimii) EURO**, preț pe care eu, **vânzătoarea**, declar că l-am primit de la cumpărătoare, în întregime, astăzi, data autentificării, prin instrumente de plată bancare, în contul deschis pe numele meu la BANCA TRANSILVANIA S.A., având cod IBAN RO08BTRLEURCRT0459468601, **prețul fiind astfel, achitat integral.**=====

Data plății prin instrumente de plată bancare este aceea la care contul vânzătoarei a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății (art. 1.497 Cod Civil).=====

Părțile convin și acceptă că în conformitate cu art.1.504 alin. 1 Cod Civil, ordinele de plată semnate de cumpărător și vizate de banca plătitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară. Cumpărătoarea are dreptul să solicite și să obțină conform dispozițiilor art.1504 alin.2 din Codul civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament în contul identificat mai sus prin menționarea IBAN-ului; această confirmare face dovada plății.=====

În situația în care cumpărătoarea nu își îndeplinește obligația de plată în condițiile stabilite mai sus, iar contul bancar indicat mai sus nu este alimentat cu suma de bani menționată mai sus, în termen de maximum 7 (șapte) zile lucrătoare, de la data încheierii prezentei, eu, vânzătoarea aleg să mă prevalez de dispozițiile art.1553 Cod Civil, în sensul că va opera rezoluțiunea de plin drept a contractului, fără îndeplinirea vreunor altor formalități, fără punere în întârziere, prin simplul fapt al neexecutării și fără intervenția instanței, urmând ca părțile să fie repuse în situația anterioară, în aceste condiții, vânzătoarea fiind obligată să restituie orice sume primite de la cumpărător, având dreptul să ceară daune interese. Dreptul de a activa pactul



comisoriu se naște doar sub condiția prezentării unui extras de cont (vizat de bancă) din care să reiasă neplata prețului în termen de maximum 7 (șapte) zile lucrătoare, de la data încheierii prezentei și aparține numai vânzătoarei. Subsemnata, **vânzător**, mă oblig să pun la dispoziția cumpărătoarei și de asemenea, notarului public, în cel mai scurt termen posibil, extrasul de cont din care să reiasă plata integral a prețului, astfel cum a fost stabilit mai sus.=====

Prezentul contract **constituie titlu executoriu conform art.101** din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare pentru plata prețului integral.=====

Subsemnata, **vânzătoare**, declar că renunț expres la beneficiul înscrierii în cartea funciară a ipotecii legale pentru prețul datorat prevăzut în favoarea vânzătorului de dispozițiile Codului Civil.=====

Noi, părțile contractante, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public instrumentator, prevederile art.1660 Cod civil cu privire la preț, în sensul că acesta trebuie să fie serios și determinat, ale art.1665 Cod civil privind riscul anulării contractului de vânzare în situația dovedirii unui preț fictiv (fără intenția de a fi plătit) sau derizoriu (disproporționat față de valoarea bunului), ale Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor, precum și ale Legii nr.241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, astfel că ne asumăm răspunderea că prețul declarat și menționat în prezentul contract este sincer și serios.=====

Cheltuielile ocazionate cu perfectarea actului privesc pe cumpărătoare, respectiv taxa pentru îndeplinirea formalităților de publicitate și onorariul.=====

Subscrisa, **cumpărătoare**, **BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL**, prin reprezentant, declar că am cumpărat de la numita, **NICULESCU NICOLETA**, **dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus, la prețul total de 50.000 (cincizecimii) EURO**, preț ce a fost achitat în modalitatea specificată anterior, fiind de acord cu clauzele și condițiile prezentului contract.=====

Subsemnata, **vânzătoare**, **NICULESCU NICOLETA**, declar pe propria răspundere și sub sancțiunea prevăzută de art.326 Cod Penal privind falsul în declarații, că în prezent sunt necăsătorită (divorțată), bunul pe care astăzi îl vând fiind propriu, dobândit fiind acesta în timp ce eram necăsătorită (divorțată).=====

Transmiterea dreptului de proprietate cu toate atributele sale are loc astăzi, data autentificării prezentului contract, iar predarea imobilului, constând în punerea la dispoziția cumpărătoarei, BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei și liber de orice bunuri mobile ale vânzătoarei, operează de asemenea, astăzi, data autentificării contractului, fără nicio altă formalitate și fără ca aceasta să reclame în urma verificării bunului, vicii aparente la momentul predării.=====

Împreună cu imobilul descris mai sus, se transmite cumpărătoarei și dreptul asupra a tot ce se unește sau se încorporează cu bunul, precum și toate drepturile și acțiunile accesorii care au aparținut vânzătoarei, în conformitate cu art. 1673 Cod Civil. De asemenea, odată cu dreptul de

proprietate pentru acest imobil, se transmit și toate drepturile ce decurg din toate avizele și autorizațiile emise până în acest moment.=====

Imobilul nu este grevat de niciun dezmembrământ al dreptului de proprietate, de drepturi reale de garanție și sarcini, indiferent de natura acestora, nu este afectat de obligații de a nu face (interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare), clauză de inalienabilitate a imobilului, de fapte juridice, drepturi personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiuni privitoare la proprietate sau la alte drepturi reale care se înscriu în partea a III-a a cărții funciare, astfel cum rezultă din extrasul de Carte funciară pentru autentificare nr.187644/12.12.2023, eliberat de O.C.P.I.-Prahova.=====

Subsemnata, **vânzătoare, NICULESCU NICOLETA**, declar pe proprie răspundere, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 326 Cod penal că:

- sunt proprietara exclusivă a imobilului vândut și l-am stăpânit în mod continuu și neîntrerupt, de la data dobândirii acestuia;
- am dobândit în mod legal dreptul de proprietate asupra imobilului și nu cunosc vreo cauză de nulitate care ar putea afecta titlul meu de proprietate sau pe cele ale proprietarilor anteriori ai imobilului;
- nu am mai vândut, donat, schimbat sau ipotecat imobilul ce face obiectul prezentului contract în favoarea unei/unor terțe persoane fizice sau juridice;
- nu există convenții în temeiul cărora terțe persoane pot pretinde folosința sau alte drepturi asupra imobilului și acesta nu este folosit de către terțe persoane ca urmare a încheierii unor contracte de închiriere ori arendare, comodat sau uz;
- în perioada cuprinsă între data dobândirii dreptului de proprietate și data încheierii acestui contract nicio terță parte nu a revendicat drepturi în legătură cu imobilul descris mai sus;
- imobilul nu face obiectul niciunei urmăriri silite sau executări silite;
- imobilul nu a fost scos din circuitul civil prin instituirea unei clauze de inalienabilitate convențională sau testamentară sau în orice alt mod prevăzut de lege, nu există niciun impediment legal pentru înstrăinarea acestuia, nu există la data semnării prezentului contract nici o interdicție permanentă sau temporară, legală sau convențională de înstrăinare și nu am instituit prin niciun act juridic de orice fel în favoarea niciunei persoane vreun drept de preempțiune la vânzarea imobilului;
- nu constituie obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești sau instanțelor arbitrale, nu este sechestrat și nu există niciun alt fel de litigiu, procedură administrativă sau de altă natură care ar putea afecta situația juridică sau economică a imobilului și nu există motive serioase să consider că un astfel de litigiu sau procedură ar putea exista în viitor;
- imobilul nu este promis spre înstrăinare unei alte persoane fizice sau juridice printr-un alt act autentic sau sub semnătură privată;
- la știința mea, nu există niciun fel de cereri, notificări, somații sau orice alte pretenții ori proceduri inițiate de terțe persoane în temeiul Legii nr.18/1991, Legii nr.169/1997, Legii nr.1/2000, Legii nr.10/2001, Legii nr.247/2005, precum și al oricăror alte legi cu privire la



restituire sau reîmproprietărire și nu există nicio acțiune în justiție conform altor legi ale proprietății sau orice acțiune înregistrată pe drept comun;

- imobilul nu reprezintă sediul niciunei entități juridice, nu constituie locuința familiei potrivit art.321 Cod Civil și nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale;
- imobilul nu este clasat ca monument istoric și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric și/sau sit arheologic, astfel cum sunt definite acestea în cadrul Legii nr.422/2001, nu se suprapune cu terenuri afectate de cimitire, operă comemorativă de război, nu este traversat de rețele de curent electric, gaze sau petrol, nu face obiectul vreunei hotărâri privind exproprierea pentru realizarea lucrărilor de construcții de autostrăzi și drumuri naționale, iar în vederea înstrăinării către cumpărătoare, nu este cerută nicio procedură de licitație și nicio procedură administrativă și de asemenea, nu este necesară nicio autorizație sau aprobare;
- imobilul nu este afectat unui patrimoniu profesional;
- imobilul nu a fost trecut în proprietatea statului în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietate publică, aflându-se în mod legal și continuu în proprietatea și posesia mea de la data dobândirii și până în prezent, netulburați de către vreo terță persoană, acesta nu este grevat de sarcini, servituți și alte drepturi reale, ceea ce nu mă exonerează de răspunderea pentru evicțiune prevăzută de art. 1695 Cod Civil și vicii ascunse conform art. 1707 Cod Civil.=====

Subsemnata, **vânzătoare, NICULESCU NICOLETA**, garantez cumpărătoreea contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.=====

Subsemnata, **vânzătoare, NICULESCU NICOLETA**, declar că am prezentat **cumpărătoreei**, prin reprezentant, situația juridică și de fapt a imobilului vândut și nu am omis niciun aspect care, dacă ar fi cunoscut de către aceasta la momentul încheierii prezentului contract, ar fi de natură să o determine să nu mai încheie contractul ori să solicite o diminuare a prețului convenit.=====

Subscrisa, **cumpărătoare, BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL**, prin reprezentant, declar pe propria răspundere și sub sancțiunea prevăzută de art.326 Cod Penal privind falsul în declarații că am luat la cunoștință situația de drept și de fapt a imobilului descris mai sus și înțeleg să-l cumpăr de la vânzătoare, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut declar că sunt de acord.=====

Obligațiile fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază teritorială se află înregistrat fiscal imobilul ce se vinde sunt achitate la zi, astfel cum reiese din Certificatul de atestare fiscală nr.12028/28.11.2023 eliberat de Primăria comunei Baba Ana, județul Prahova, iar de la această dată privesc pe cumpărătoare.=====

Subscrisa, **cumpărătoare, BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL**, prin reprezentant, declar că mi s-a adus la cunoștință de către notarul public instrumentator obligația prevăzută de Codul Fiscal de a depune o declarație privind achiziționarea imobilului la organul fiscal local în a cărei rază teritorială de competență se află imobilul, în termen de 30 de zile de la data dobândirii acestuia.=====

De asemenea, noi, vânzătoare și cumpărătoare, personal și prin reprezentant, declarăm, că la data încheierii prezentului contract nu avem calitatea de debitori în procedura insolventei,



pentru obligații ce nu decurg din exploatarea unei întreprinderi, nefigurând înscrisi în Buletinul Procedurilor de Insolvență pentru persoanele fizice, publicație editată de Oficiul Național al Registrului Comerțului.=====

Subsemnata, **vânzătoare, NICULESCU NICOLETA**, declar că sunt de acord cu radierea dreptului meu de proprietate asupra imobilului concomitent cu întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului vândut, pe numele și în favoarea **cumpărătoarei**.=====

Formalitățile de publicitate imobiliară prevăzute de lege pentru întabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei, **BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL**, dobândit prin prezentul contract în cartea funciară, se vor îndeplini de către notarul public instrumentator, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicate, cu modificările și completările ulterioare.=====

Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm, că înainte de semnarea prezentului contract, acesta ne-a fost citit integral de către notarul public instrumentator și de asemenea și noi am citit cuprinsul acestuia, avem capacitatea legală de a contracta și am înțeles și suntem de acord cu conținutul și consecințele juridice ale acestuia, cele cuprinse în contract exprimă voința noastră liberă și neviciată, oferindu-ne astăzi consimțământul liber, serios și în cunoștință de cauză, astfel că îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat la solicitarea noastră scrisă.=====

Tehnoredactat la cererea expresă a părților, redactat și autentificat de notar public, Burtică Adela, astăzi, data autentificării, într-un singur exemplar în original care va ramane în arhiva biroului notarial și șase duplicate.=====

VÂNZĂTOARE
NICULESCU NICOLETA

CUMPĂRĂTOARE
BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL
Prin reprezentant
PASTOR, MANOLACHE VIOREL-MIHAIL

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL BURTICĂ ADELA

Licență de funcționare nr. 138/10.05.2021

Sediul: orașul Mizil, str. Nicolae Bălcescu, nr.43, bl.15, parter, județul Prahova

Telefon/Fax: (0344) 404.118/ +40 (767) 623.820

E-mail: notaradelaburtica@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2230

Anul 2023 luna DECEMBRIE ziua 15

În fața mea, **BURTICĂ ADELA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. NICULESCU NICOLETA, cetățean român, domiciliată în orașul Mizil, str. Mihai Bravu, nr.193, bl.193, sc.A, et.1, ap.7, județul Prahova, având C.N.P.2710221292081,

ADELA

identificată cu C.I. seria PX nr.791409, eliberată de SPCLEP Mizil la data de 13.05.2021, cu valabilitate până la data de 21.02.2031, în nume propriu, **în calitate de vânzătoare;**

2. MANOLACHE VIOREL-MIHAIL, cetățean român, domiciliat în orașul Boldești-Scăeni, str. Victoriei, nr.76, județul Prahova, având C.N.P.1720815293140, identificat cu C.I. seria PX nr.594941 eliberată de SPCLEP Bold.-Scăeni la data de 28.08.2018, cu valabilitate până la data de 15.08.2028, **în calitate de reprezentant - pastor al Subscrisei, BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL (CULTUL CREȘTIN PENTICOSTAL- BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLICĂ DIN ROMÂNIA)**, cu sediul în orașul Mizil, str. Tudor Vladimirescu, nr.3, județul Prahova, având în vedere și certificatul de înregistrare fiscală emis la data de 12.03.2004, având C.I.F.:16233606, **în calitate de cumpărătoare**, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Impozit asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare în valoare de 2.500 lei, achitat cu bon fiscal nr. 23 /2023.

S-a achitat tariful de 1.250 lei cu bon fiscal nr. 24 /2023 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 2.3.2.

S-a perceput onorariul în sumă de 2.900 lei și T.V.A. în valoare de 551 lei cu bon fiscal nr. 25 /2023

**NOTAR PUBLIC,
BURTIČĂ ADELA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în șase exemplare de Burtică Adela, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă cu originalul.

**NOTAR PUBLIC,
BURTIČĂ ADELA**



MEMORIU GENERAL

• 1. INTRODUCERE

• 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	STUDIU DE OPORTUNITATE – ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII – CONSTRUCTII DE CULT (Isc), MODIFICARE RETRAGERE LIMITA LATERALA
Amplasament:	Jud. Prahova, com. Baba Ana, sat Baba Ana, DJ 102D, nr. cad. 26361 (T14, A121/3), C.F. nr. 26361
Beneficiar/ Finantator:	BISERICA PENTICOSTALA MIZIL (CULTUL CRESTIN PENTICOSTAL – BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLICA DIN ROMANIA) cu sediul in jud. Prahova, oras Mizil, str Tudor Vladimirescu nr 3
Proiectant general:	S.C. ARHCITY OFFICE S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Proiectant de specialitate:	S.C. ARHCITY OFFICE S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Data elaborării:	octombrie 2025

1.2. Obiectul studiului de oportunitate

• Solicitări ale temei-program

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa, in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in Jud. Prahova, comuna Baba Ana, sat Baba Ana, nr. Cad. 26361, tarla 14, parcela A121/3.

Terenul se afla intr-o zona de locuinte a satului Baba Ana, U.T.R. 1, trup 14, o zona slab construita cu locuinte si o spalatorie auto, in imediata vecinatate a orasului Mizil.

Zona studiată cuprinde o suprafață de 2961 mp și este alcătuită din:

- teren care a generat studiul, cu nr.cad. 26361 – proprietatea beneficiarului **BISERICA PENTICOSTALA MIZIL (CULTUL CRESTIN PENTICOSTAL – BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLICA DIN ROMANIA)**, cu o suprafata de 1774mp si cu o forma regulata, având categoria de folosință arabil (S=121mp);

– DJ102D S=1112mp (estul amplasamentului).

Pentru investitia amintita a fost eliberat **Certificatul de Urbanism nr. 17/10.06.2025.**

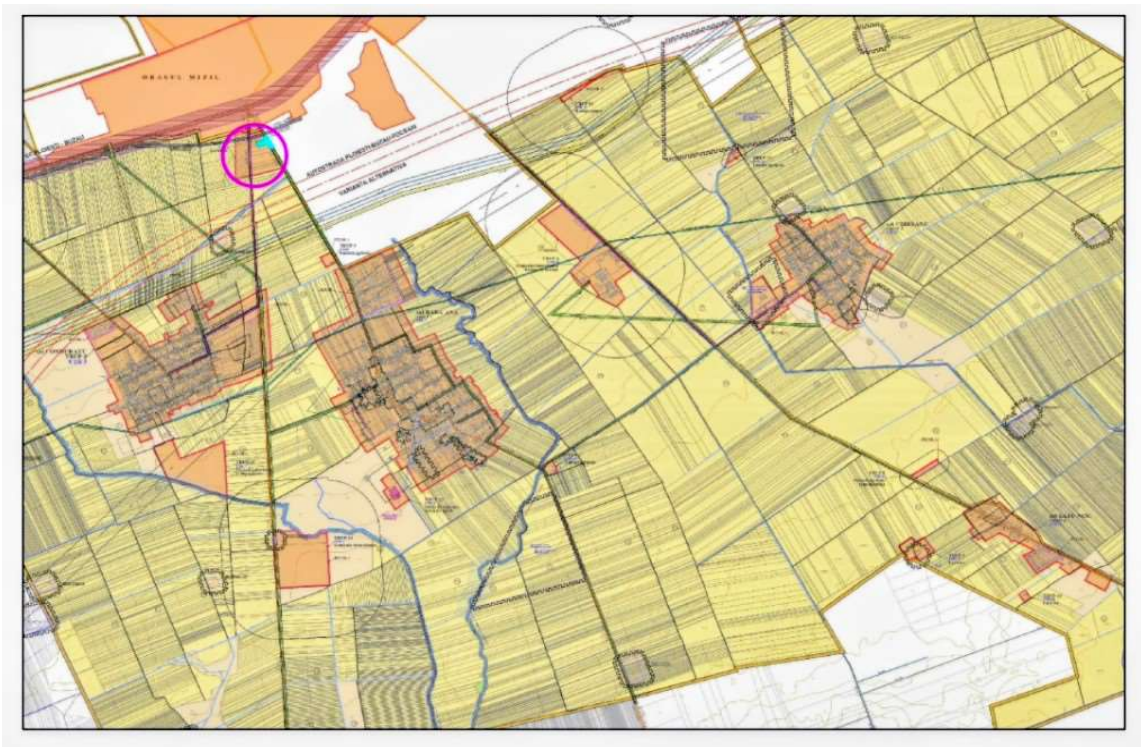


Foto 1 - Incadrare in localitate (P.U.G. Comuna Baba Ana)

Se propune reglementarea urbanistica a terenului studiat astfel:

- Construirea unui lacas de cult – Casa de rugaciune P+1E partial, alei pietonale si auto, parcare si racord utilitati.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Studiile prospective de evoluție economică, demografie, mobilitate, infrastructură și urbanism au evaluat instrumentele prin care sectorul public și cel privat sprijină promovarea și dezvoltarea economică și culturală în context local.

Comuna Baba Ana se dorește a fi un centru al inovației și oportunităților, un loc plăcut în care să trăiești, să muncești și să studiezi; o comună cu cetățeni activi și o comunitate implicată.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelei studiate (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) în vederea realizării unui ansamblu ce cuprinde lacas de cult – Casa de Rugaciune.

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza lucrările propuse.

- **1.3. Surse documentare**

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu:

- Planului Urbanistic General și R.L.U. al comunei Baba Ana.
-

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei Studiu de Oportunitate s-au realizat studii de fundamentare care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul P.U.Z.-ului ulterior.

- Ridicare topografică actualizată sc. 1:500
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

Legislație aplicabilă :

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

- **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată în cadrul prezentului S.O. este situată în zona L- zona locuințe, UTR 14.

Conform PUG și RLU ale localității – documentații aprobate - terenul studiat se află în zona de protecție a DJ 102D și în zona de protecție față de construcții și culoare tehnice (linii de tensiune LEA 20kV).

În zona între 102D și limita proprietății există o conductă de transport gaze naturale care alimentează comuna Baba Ana (s-a emis de către Consiliul Județean Prahova Autorizația de Construire nr. 58/29.08.2022 – INFIINTARE SISTEM INTELIGENT DE DISTRIBUTIE GAZE NATURALE ÎN COMUNA BABA ANA, SATELE APARTINĂTOARE BABA ANA, CIRESANU, CONDURATU, SATU NOU – JUDEȚUL PRAHOVA”, având ca beneficiar Comuna Baba Ana – obiectiv finalizat și recepționat.

Conform studiului geotehnic și a Hartii zonelor de risc la alunecări, terenul nu se află în zona cu risc de alunecare sau inundată.

În zona se află construcții cu destinație rezidențială, servicii.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Terenul studiat se află situat în imediată vecinătate a orașului Mizil. În această zonă nu există obiective importante.

- **Potențial de dezvoltare**

Amplasarea terenului studiat adiacent orașului Mizil și buna accesibilitate față de acesta creează un potențial deosebit de dezvoltare și modernizare a zonei cu un obiectiv important pentru comunitate.

Conform recensământului efectuat în anul 2021, populația comunei Baba Ana se ridică la 3.546 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011 când fusese înregistrați 3.894 de locuitori. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (87,11%), cu o minoritate de penticostali (1,55%), iar pentru 10,43% nu se cunoaște apartenența confesională.

Satul Baba Ana este satul reședință al comunei, s-a dezvoltat de-a lungul drumului județean DJ 102D. Obiectivele de utilitate publică din satul Baba Ana sunt: dispensar uman, casă de rugăciuni, cămin cultural, put de apă, gospodărie de apă, cimitir și biserica monument, școală generală clasele I-VIII, teren de sport, grădiniță, poliție, primărie, dispensar veterinar, stație de epurare, rampă de gunoi ecologică, puț sec și stație de epurare nerealizată, rezervor de apă Agromec Mizil, rezervor de apă Ferma IAS Tohani, centrală telefonică, biserica „Adormirea Maicii Domnului”, sală de festivități.

Astfel, considerăm oportună realizarea investiției ce face obiectul Studiului de oportunitate.

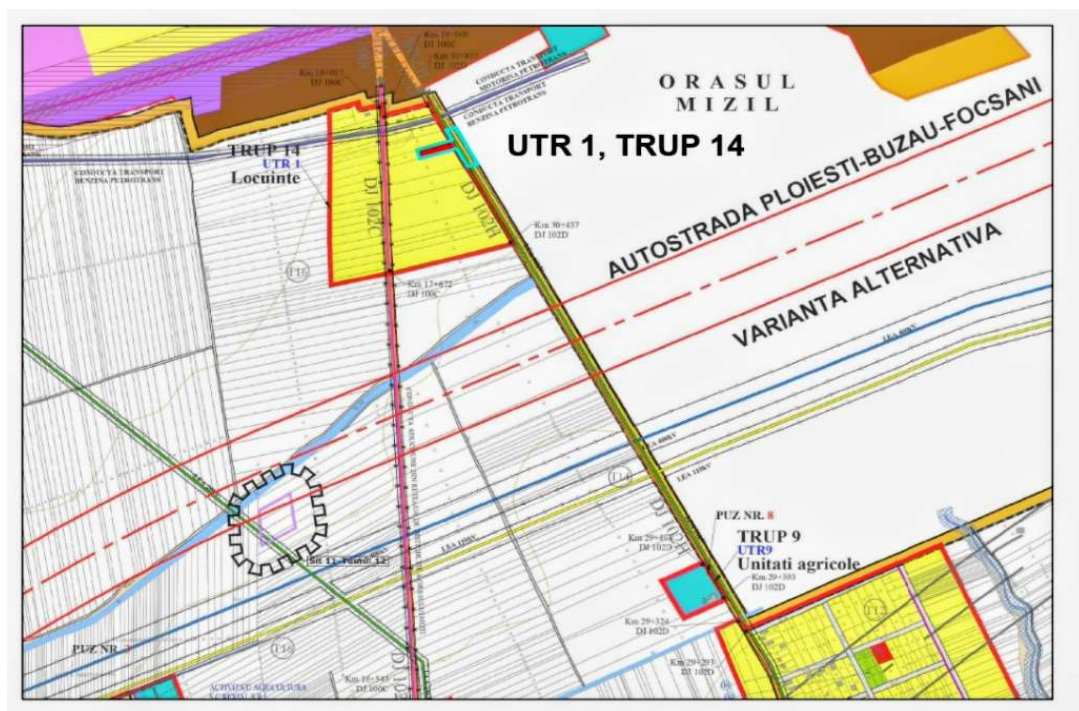


Foto 2 – Încadrarea în localitate – UTR 14 (P.U.G. Comuna Baba Ana)

- **2.2. Încadrarea în localitate**

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul comunei Baba Ana, sat Baba Ana, UTR 1, trup 14, in imediata vecinatate a orasului Mizil.

Se invecineaza cu proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice:

nord	Nr. cadastral 20534
est	Zona aferenta conducta de transport gaze naturale, DJ102D
sud	Nr. cadastral 20948
vest	Nr. Cad. 21408

Coordonatele Stereo 70 ale punctelor de contur ale terenului care a generat studiul sunt:

CALCULUL SUPRAFETEI NR. CAD. 26361			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	389045.518	614011.323	23.16
2	389025.365	614022.732	80.26
3	389002.429	613945.819	22.73
4	389024.114	613938.991	0.29
5	389024.386	613938.899	75.44
S=1774mp			
CALCULUL SUPRAFETEI ZONA STUDIATA			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	389076.418	614009.306	10.26
7	389073.552	613999.454	31.02
8	389046.468	614014.577	3.39
1	389045.518	614011.323	75.44
5	389024.388	613938.904	0.29
4	389024.114	613938.991	22.73
3	389002.429	613945.819	80.26
2	389025.365	614022.732	3.24
9	389026.291	614025.838	57.21
10	388976.327	614053.701	10.25
11	388979.208	614063.541	111.32
S=2961mp			

• **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Accesul la terenul studiat se realizează direct din DJ 102D care face legatura cu orasul Mizil. Intre 102D si limita proprietatii exista o conducta de transport gaze naturale care alimenteaza comuna Baba Ana.



Foto 3 – DJ 102D

• 2.3. Elemente ale cadrului natural

Comuna Baba Ana este localizată în partea de sud-est a județului Prahova, la 43 km de municipiul Ploiești și la 5 km de orașul Mizil.

Teritoriul administrativ al comunei Baba Ana se află situat din punct de vedere fizico - geografic în partea mediană, către extremitatea nordică a Câmpiei Române.

Comuna este formată din satele **Baba Ana** (reședință de comună), **Conduratu**, **Cireșanu** și **Satu Nou**. Acestea s-au format de-a lungul unor drumuri județene și comunale, fiecare având „vetre” bine conturate.

Comuna Baba Ana se află situată în Câmpia Română, în subunitatea câmpiei subcolinare Mizil-Stâlpu, într-o zonă cu altitudini cuprinse între 95-120 m. Relieful se caracterizează prin existența unor terenuri orizontale cu pante line sau medii, dar stabile în care nu s-au manifestat alunecări de teren sau eroziuni active. Teritoriul comunei are o ușoară înclinare generală de la NordVest-SudEst.

Pe suprafața Câmpiei Române se întâlnesc 3 tipuri de câmpii: piemontane, tabulare, și de subsidență. Teritoriul comunei se află situat în câmpiile de subsidență. Câmpiile de subsidență se formează datorită coborârii lente (subsidenței) suprafeței topografice și generează cursuri meandrate, băltiri, înmlăștinări, iar râurile au un caracter divagant (rătăcitor). Printre principalele câmpii se numără și Câmpia Gherghiței.

Comuna Baba Ana este situată pe Câmpia Română și anume pe subunitatea câmpiei subcolinare Mizil - Stalpu, într-o zonă cu altitudini cuprinse între 95 – 120 m.

Teritoriul comunei are suprafața tabulară, cu o ușoară înclinare generală de la NordVest către SudEst. Aspectul monoton de câmpie este întrerupt de cursul pârâului Ghighiu (Istaul Mizilului) și, uneori, de ușoare denivelări în care se acumulează temporar apele din precipitații.

Din punct de vedere geologic, în subteran sunt prezente toate tipurile de depozite cuaternare cu granulometrie fină (argile deluviale, sedimente prăfoase eoliene și intercalații subțiri de nisipuri). În subteranul adânc al zonei sunt prezente formațiuni Pliocene, reprezentate prin pietrișuri, argile, nisipuri.

Teritoriul comunei Baba Ana este străbătut de o serie de pâraie cu debit permanent (Ghigiu, Vâlcele, Râiosu, Bălana) și o serie de canale, în mare parte cu debite nepermanente (pe care se scurg apele din precipitații). Există de asemenea și un lac cu debit permanent și în jurul căruia se produc bălțiri (ce afectează extravilanul, la limita cu jud. Buzău, în partea de sud-est a comunei).

De-a lungul acestor ape se produc bălțiri la ape mari (în perioadele cu precipitații abundente), care afectează în general extravilanul (și unde există sau se propun regularizări), dar care afectează și zone locuite din satul Baba Ana.

Apele subterane apar în zone de adâncimi de 3,00-8,00 m fiind cantonate în sistemul fisural și pe plajele nisipoase ce afectează pământurile prăfoase- argiloase din prima suprafață.

În perioadele cu precipitații abundente sau de topire a zăpezilor nivelul apelor subterane are tendințe de urcare, putând fi întâlnit local chiar și la adâncimi de 2,50 m. Există și surse de apă de medie adâncime, exploatate prin forajul din satul Baba Ana.

Date geotehnice

Cercetarea s-a efectuat prin observații directe asupra terenului (deschideri naturale) și prin analiza informației geotehnice cunoscută în zonă din cercetări anterioare (foraje geotehnice de mică adâncime, executate pentru obiective din zonă).

Concluzia este că perimetrul construit prezintă zone relativ plane și aproape orizontale sau cu pante line, stabile. Terenurile din extravilan sunt de asemenea în mare parte orizontale, local cu pante line, dar sunt stabile. În timp nu s-au manifestat alunecări de teren pe întreg teritoriul comunei.

Terenul de fundare pe teritoriul comunei este alcătuit în principal din pământuri argiloase - prăfoase deluviale, uneori cu caracter slab loessoid. Acestea sunt pământuri medii pentru fundare, dar admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale.

Caracteristicile fizico-mecanice ale acestor pământuri sunt local afectate de prezența apelor superficiale și de infiltrație, astfel încât pământurile pot deveni moi sau consistente. Apele subterane sunt situate la adâncimi ce variază între 3,00 – 8,00 m (dar au importante variații de nivel în perioadele bogate în precipitații sau de topire a zăpezii) și afectează local beciurile unor locuințe.

Aceste ape (precum și excesul de umiditate) condiționează executarea spațiilor utilizabile în subteran. În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale sau lichefierii la șocuri seismice) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

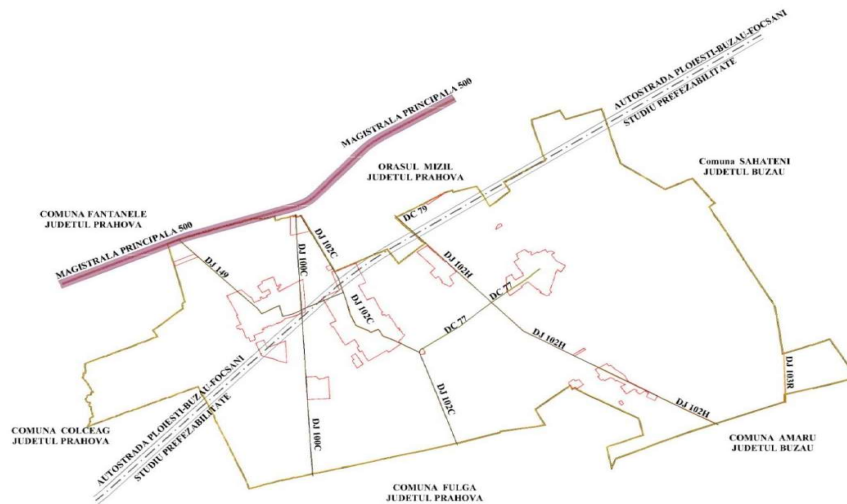
• 2.4. Circulația

Comuna Baba Ana este deservită de o rețea de drumuri județene (DJ 100C, DJ 102D, DJ 102H, DJ 149 și DJ 103R) și comunale (DC 77, DC 79), precum și de o rețea de străzi principale și secundare a căror stare de funcționare este considerată ca fiind bună.

Arterele principale de circulație ce tranzitează teritoriul administrativ al comunei Baba Ana, asigurând accesul în aceasta, sunt:

- **DJ 100C**, care traversează teritoriul administrativ de la sud la nord, prin satul Conduratu, dinspre comuna Fulga spre orașul Mizil;
- **DJ 102D**, care traversează teritoriul administrativ de la sud la nord, prin satul Baba Ana, dinspre comuna Grădiștea spre orașul Mizil;
- **DJ 102H**, care traversează teritoriul administrativ de la nord la sud-est, prin satul Satu Nou, dinspre orașul Mizil spre comuna Amaru, județul Buzău;
- **DJ 149**, care intra în teritoriul administrativ din nord, dinspre comuna Fântânele, traversează satul Conduratu și al cărui traseu se oprește în satul Baba Ana, unde intersectează DJ 102D;

- **DJ 103R**, care traversează teritoriul administrativ în extremitatea sud-estică a comunei, în extravilan;
 - **DC 77**, al cărui traseu începe la sud de satul Baba Ana, din intersecția cu DJ 102D, și se oprește în centrul satului Cireșanu;
 - **DC 79**, al cărui traseu începe în partea de nord a comunei, din intersecția cu DJ 102D, urmărește apoi limita dintre comuna Baba Ana și orașul Mizil, și se oprește în extravilan după 1,4 km.
- Drumurile județene și drumurile comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate astfel fără întrerupere în traversarea comunei, servind și ca străzi.



Trama stradală existentă este formată din străzi, în marea lor majoritate asfaltate, dar fără trotuare adiacente străzilor și fără rigole de scurgere a apelor pluviale.

Comuna nu este traversată de drumuri de interes național, cel mai apropiat fiind DN1B, la aprox. 1 km nord față de teritoriul comunei, drum care asigură legătura între municipiul Ploiești, orașul Mizil și municipiul Buzău.

Pe teritoriul comunei Baba Ana este propus traseul autostrăzii Ploiești - Buzău - Focșani. Acesta traversează teritoriul comunei de la sud-vest la nord-est, afectând intravilanul satelor Baba Ana și Conduratu.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT

Transportul public în comună și în comunele din jur se realizează cu ajutorul curselor de autobuze și microbuze.

Comuna nu dispune de transport pe calea ferată, stația C.F. cea mai apropiată fiind gara Mizil, pe traseul Ploiești-Buzău, situată la limita administrativă dintre Comuna Baba Ana și Orașul Mizil.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ

Străzile principale au două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens, iar străzile secundare au o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă.

Circulația pietonală și circulația bicicliștilor nu este amenajată corespunzător. Din această cauză, această circulație se desfășoară pe suprafața carosabilă.

Desele intersecții neamenajate cu drumuri laterale, lipsa locurilor de parcare amenajate, obligă suprapunerea circulației interioare și lente cu circulația majoră de tranzit și de mare viteză formând puncte de conflict, stocaje și aglomerări.

Comuna Baba Ana are o rețea de drumuri in lungime de 22,92 de km. Rețeaua stradală are formă regulată.

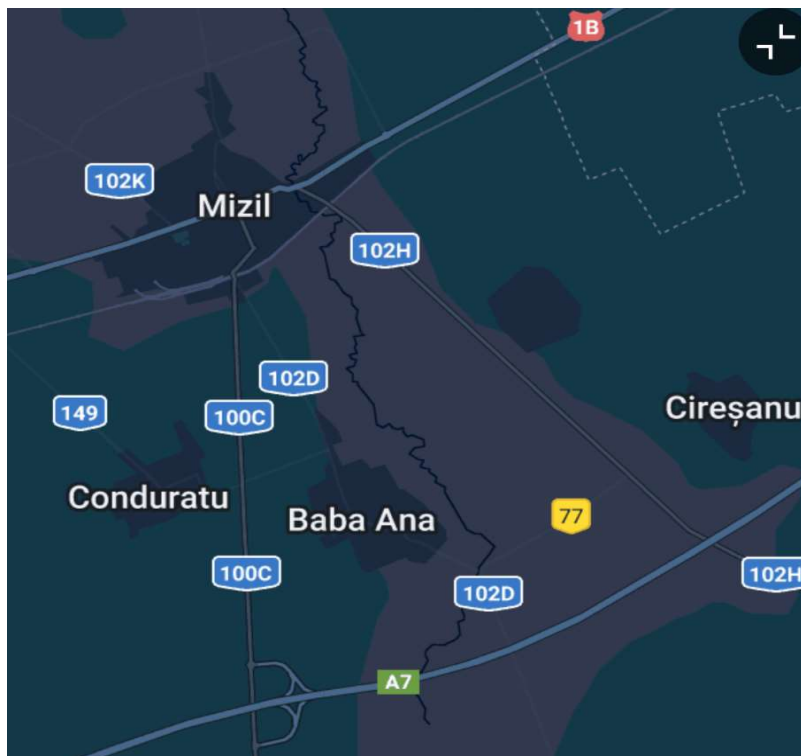


Foto 4 – Harta - Sursa: GoogleMaps

Terenul studiat este amplasat in satul Baba Ana – U.T.R. 1, trup T14, comuna Baba Ana, beneficiind de acces direct din DJ 102D.

Drumul județean are partea carosabilă de 6,50m, cu acostamente de 1.55m/1.85m, Partea carosabilă este acoperită cu covor asfaltic în stare bună.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor:

- de circulație pietonală și auto in sensul reconfigurării și remodelării incintei astfel incat sa raspunda noii dezvoltari;

- de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și elementelor de echipare edilitară noi, suplimentare (și amenajările aferente acestora pe teritoriul ce a generat Studiul de Oportunitate) pe terenul cuprins in Certificatul de Urbanism nr. 17/10.06.2025.

• 2.5. Ocuparea terenurilor

• **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenul studiat are destinația funcțională L - zona locuințe.

• **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. și RLU Comuna Baba Ana, zona este intravilan, iar vecinătățile au categorii de folosință curți – construcții și destinație funcțională L – zona locuințe.

Terenul studiat se afla în zona de protecție a DJ 102D și în zona de protecție față de construcții și culoare tehnice (linii de tensiune LEA 20kV).

• **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Procentul de ocupare al zonei este de 30%, iar regimul de înălțime dominant este P – P+1+M, înălțime maximă de 11m.



- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din vecinatate sunt locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P – P+1E și spațiu auto Parter. Starea fizică a construcțiilor este bună.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generală în zona este eterogenă. Configurația actuală a localității prezintă o matrice specifică așezărilor din zonele deluroase, trama strădală fiind dezvoltată într-o configurație oarecum ortogonală. În general, casele sunt aliniate la stradă, parcelarul fiind organizat mai recent.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară – apă, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații, a serviciilor de transport public în vecinatate, accesibilitate la zona centrală a comunei.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Zona de locuit în care se află amplasat terenul studiat este o zonă cu vegetație, predominant agricolă.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Din studiile de fundamentare ale localității Baba Ana reiese că terenul studiat nu prezintă zone cu riscuri majore naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Amplasamentul este situat in zona de protectie a DJ 102D si in zona de protectie fata de constructii si culoare tehnice (linii de tensiune LEA 20kV).

In zona intre 102D si limita proprietatii exista o conducta de transport gaze naturale care alimenteaza comuna Baba Ana, obiectiv finalizat si receptionat.

Imobilul (terenul studiat) este inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcellar.

• 2.6. Echipare edilitară

• Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Terenul studiat beneficiaza de echiparea edilitara din zona: alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, telefonizare.

Solutia tehnica se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

• 2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, daca Agentia pentru protectia mediului considera necesar. Pe amplasamentul studiat, se vor lua in considerare punerea in practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu de oportunitate nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare pot fi provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele ce vor fi solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră in regie proprie, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

• 2.8. Opțiuni ale populației

Doriința beneficiarului precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- Construirea unui lacas de cult CASA DE RUGACIUNE P+1E partial, alei pietonale si auto, parcare si racord utilitati.

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate masurile de consultare a publicului astfel incat sa se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. De asemenea se va respecta Regulamentul local de implicare a publicului in elaboarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

Primaria comunei Baba Ana ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea publica va evidenta solicitările cetățenilor și ale proprietarilor terenurilor învecinate de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Documentatia prezenta isi propune :

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar;

- Integrarea funcțiunii propuse în cadrul zonei funcționale reglementată prin PUG comuna Baba Ana, a condițiilor generale de realizare pe teren a unui lacas de cult – CASA DE RU-GACIUNE P+1E partial.
- Identificarea posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate.
- Analizarea din punct de vedere al circulației, al accesului și al traficului generat de realizarea investiției propuse.

• 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

• 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Perimetrul construit prezintă zone relativ plane și aproape orizontale sau cu pante line, stabile. În timp nu s-au manifestat alunecări de teren pe întreg teritoriul comunei.

Terenul de fundare pe teritoriul comunei este alcătuit în principal din pământuri argiloase - prăfoase deluviale, uneori cu caracter slab loessoid. Acestea sunt pământuri medii pentru fundare, dar admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale.

Caracteristicile fizico-mecanice ale acestor pământuri sunt local afectate de prezența apelor superficiale și de infiltrație, astfel încât pământurile pot deveni moi sau consistente.

Apele subterane sunt situate la adâncimi ce variază între 3,00 – 8,00 m (dar au importante variații de nivel în perioadele bogate în precipitații sau de topire a zăpezii) și afectează local beciurile unor locuințe.

Aceste ape (precum și excesul de umiditate) condiționează executarea spațiilor utilizabile în subteran.

În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale sau lichefierii la șocuri seismice) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

• 3.2. Prevederi ale PUG

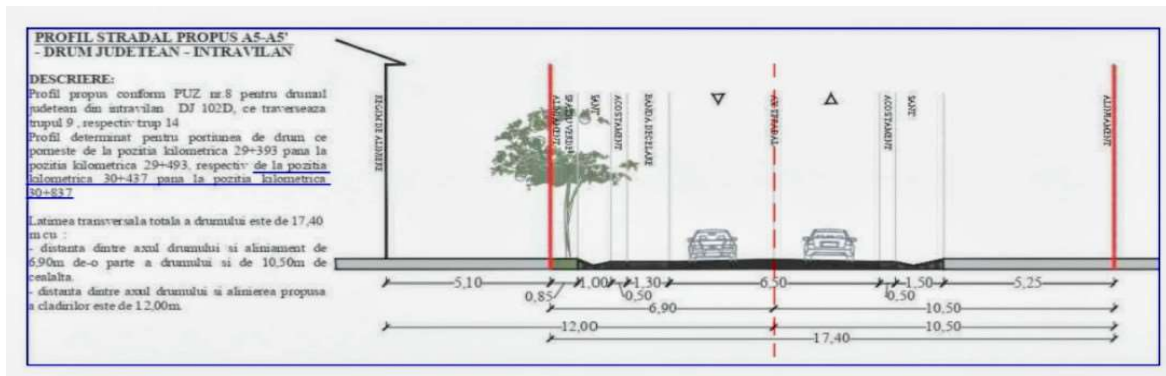
Conform P.U.G. Comuna Baba-Ana, terenul studiat are destinația funcțională **L - zona locuințe**.

Lucrarea de construire se va putea realiza după elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul menționat în Certificatul de Urbanism.

Reglementările P.U.Z.-ului aprobat vor sta la baza obținerii autorizației de construire conform Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și a Legii nr 184/ 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect. P.U.Z.-ul se va elabora în baza Avizului de Oportunitate care va fi însoțit de toate avizele și acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism precum și alte avize și acorduri solicitate de către CTUAT.

Prin RLU aferent PUG, sunt stabiliți următorii indicatori urbanistici pentru această zonă funcțională: **P.O.T. 30%, C.U.T. 0,8**

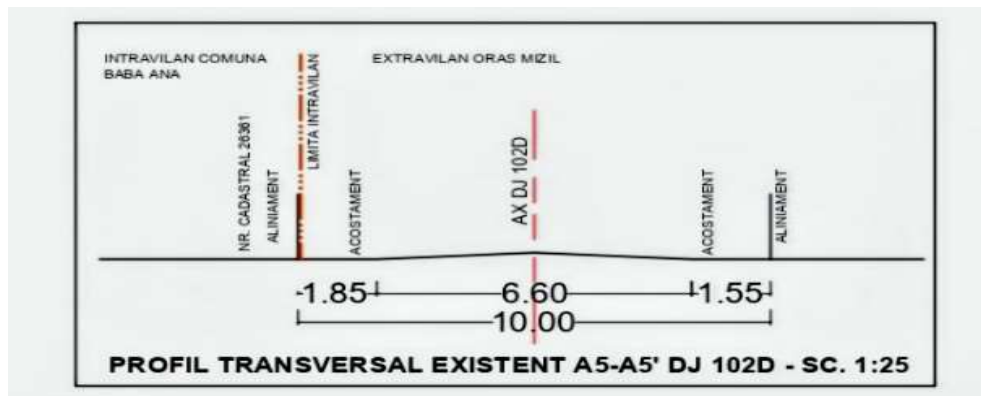
L – ZONA LOCUINTE	1849 mp	62,45%
Ccr – cai de comunicații rutiere	1112 mp	37,55%
ZONA DE STUDIU	2961 mp	100,00



Conform P.U.G., **profilul pentru DJ 102D** :

- Distanta între aliniamente este de 17.40m
- Parte carosabila 2 x 3.25m
- Banda decelerare 1 x 1.30m
- Acostamente 2x0,50m
- Rigole 1x1.00m și 1x1.50m
- Spatiu verde amenajat 1x0.85m
- Regimul de aliniere fiind la 5.10m, respectiv 5.25m fata de aliniamente.

Conform situației din teren **profilul pentru DJ 102D**:



- Parte carosabila 2 x 3.30m
- Acostamente 1 x 1.85m și 1 x 1.55m
- Regimul de aliniere fata de aliniament 5.50m
- Retragerea din axul drumului rezultata 13.37m.

• 3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea amplasamentului, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivului cu restul zonei, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare a acestuia în structura zonei au fost factorii de bază ce au determinat investiția propusă.

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului se va realiza luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu elementele de cadru natural și construit existente în vecinătate și de poziția acestuia față de circulația din zonă.

• 3.4. Modernizarea circulației

Se vor realiza circulații de incintă – platforma betonată prevăzută cu parcuri și trotuarele destinate circulației pietonale variabile între 1,0m- 2,0m.

Dimensionarea accesului si a circulatiilor de incinta s-a facut astfel incat sa permita accesul autovehiculelor pentru interventie si pentru serviciu.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă si va cuprinde un numar minim de cinci locuri, la nivelul solului, respectându-se prevederile H.G. nr. 525 si a normelor locale, respectiv Anexa nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism - „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”.

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic din incinta.

Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platformele incintei se incadreaza între 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

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

• OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

- stabilirea de reglementări privind accesul, circulația in incinta;
- realizarea unui lacas de cult CASA DE RUGACIUNE P+1E partial, alei pietonale si auto, parcare si racord utilitati.

Isc - INSTITUTII SI SERVICII – constructii de cult

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului maximum **30%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului maximum **0.8**

S teren = 1774,0 mp

P.O.T. = 29,17 % C.U.T. = 0.39

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME max. P+1E , Hmax = 11m

Supr. Construita = 517.5 mp

Supr. Desfasurata = 703.0 mp

ALINIAMENT PROPUȘ:

- 6.90 m din axul drumului judetean DJ102D, conform profil A5-A5' propus.

Suprafata edificabila maxima se va incadra in retragerile minime:

3.00m fata de limita de nord

5.00m fata de limita de sud

5.00m fata de limita de vest

5.10m fata de limita de est

Se propune realizarea unui lacas de cult – CASA DE RUGACIUNE P+1E partial.

CCR - zona cai de comunicatii rutiere

P.O.T.– nu este cazul

C.U.T.– nu este cazul

ALINIAMENT PROPUȘ:

- 6.90 m din axul drumului judetean DJ102D, conform profil A5-A5'.

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
L – zona locuinte/ Isc – institutii si servicii – constructii de cult	1849 mp	62,45	1807	61
Ccr – cai de comunicatii rutiere	1112 mp	37,55	1154	39
ZONA DE STUDIU	2961 mp	100	2961	100

- **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

Zona edificabilă permite amplasarea optima a suprafeței maxime construite.
Se propune amplasarea izolata a imobilului, tinand cont de orientarea generala a terenului (nord / sud).
In vederea asigurarii normelor de prevenire a incendiilor vor fi luate masurile necesare conform legislatiei in vigoare.
- **PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Prin demersurile initiatorilor lucrarii, se va realiza un imobil cu regim de inaltime P+1E partial, cladire de cult (casa de rugaciune), adecvata contextului arhitectural in dezvoltare.
Constructia propusa va avea structura de rezistență din stâlpi și grinzi beton armat, cu fundații continue si placa de beton armat.
Pereții de închidere vor fi realizați din caramida/BCA. Acoperisul va fi tip terasa.
- **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**
 - **ALIMENTAREA CU APĂ RECE**

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețeaua publica existenta în zonă. Soluția de alimentare se va alege în funcție de avizul de specialitate comparat cu necesarul de apă pentru noua investiție.
 - **CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Canalizarea menajeră a obiectivului se va rezolva prin racord la canalizarea proprie, propusa pe amplasament (bazin vidanjabil etans).
Apele pluviale vor fi preluate prin sisteme de scurgeri interioare apoi infiltrate in spatiul verde prin sistematizarea verticala a terenului.
 - **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi rețeaua publica de distribuție existenta in zona, se va lua in calcul si amplasarea de panouri fotovoltaice pentru o sursa de energie verde.
 - **ENERGIA TERMICĂ (APĂ CALDĂ MENAJERĂ ȘI ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE)**

Incalzirea si climatizarea imobilelor propuse spre construire se va rezolva prin centrala termica alimentata cu gaze naturale.
- **3.7. Protecția mediului**

Se vor lua in considerare toate masurile de protectie a mediului, pe baza specificatiilor din punctul de vedere al Agentiei Regionale pentru Protectia Mediului Prahova.
Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in rețeaua publica fara poluanti.
Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, viitoarea constructie va respecta conditiile normelor igienico – sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se va asigura un loc special de colectare cu pubele.
Evacuarea acestora se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate cu o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.
Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

Masurile avute in vederea pentru reducerea poluarii atmosferei si imbunatatirea calitatii aerului in cazul realizarii investitiei cuprind:

1. Realizarea unui procent de spatiu verde de 25% la sol din suprafata terenului (toate suprafetele si procentele sunt raportate la suprafata terenului ce a generat prezenta documentatie de urbanism, proprietate a Beneficiarului); spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate și plantate.
2. Vegetatia folosita la nivelul solului se recomanda a fi de tip vegetație extensiva, scopul unei vegetații extensive este o vegetație naturală aplicată, cu sarcini reduse pe suprafață și cu nevoi de îngrijire minime, dar cu absortie mare a pulberilor de praf. Ca și plante componente se folosesc adesea tipuri de sedum, completate cu ierburi rezistente la secetă pot fi create și combinații cu sedum și plante medicinale.
3. Ca și regulă de construcție pentru vegetațiile extensive este punerea în aplicare a metodei de construcție multistrat cu separare funcțională a stratului de vegetație, de filtrate și dren. Pentru o vegetație cu sedum este recomandat minim 6 cm de substrat. Vegetațiile extensive necesita o îngrijire redusă. Irigarea nu este necesară cel puțin la vegetațiile extensive stabilite.

Masurile avute in vedere pentru diminuarea efectelor noxelor produse de trafic, au fost propuse:

1. Stropirea cailor de acces si a parcarilor in perioadele calduroase si cu vant pentru a evita formarea de pulberi in suspensie;
2. Refacerea zonelor verzi in cazul in care acestea isi pierd viabilitatea, intretinerea si mentinerea lor in stare optima atat din punct de vedere peisagistic cat si functional;
3. Pe perioada de realizare a investitiei/de santier se vor lua masuri de reducere a emisiilor de praf si noxe prin limitarea vitezei de circulatie a utilajelor, stropirea fronturilor de lucru, spalarea rotilor autovehiculelor la iesirea de pe amplasament.

Toate măsurile avute în vedere prin implementarea documentației Studiu de Oportunitate vor contribui în ansamblul lor la îmbunătățirea mediului de viață a populației din vecinătatea amplasamentului astfel:

1. Punerea în valoare a spațiului verde și amenajarea terenului existent, prin plantarea de arbori cu valoare peisagistică și ecologică ridicată;
2. Deșeurile rezultate de pe amplasament, atât în etapa de realizare a investiției cât și ulterior vor fi gestionate cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, a Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, dar și a altor acte normative care reglementează fluxurile specifice de deșeurii (ambalaje, deșeurii de echipamente electrice și electronice). În vederea gestionării conforme a deșeurilor beneficiarul va amplasa containere destinate colectării deșeurilor și va încheia contracte cu operatorii de salubritate autorizați pentru preluarea acestora.

3.8. Norme de igiena si sanatate publica

Se vor respecta toate normele de igiena si sanatate publica conform O.M.S. 119/2014 actualizat dupa cum urmeaza:

- Amplasarea cladirii fata de locuintele din vecinatate vor asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit.
 - Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate in subsol, vor fi inchise in spatii protejate si asigurate, impermeabilizate, cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

• 3.9. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Tipuri de subzone funcționale

- zona ISc- zona institutii si servicii – constructii de cult
- zona Ccr – cai de comunicatii rutiere

Tipurile de utilizări vor fi detaliate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Tipul de proprietate

În terenul studiat au fost identificate următoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publica - domeniul public de interes judetean reprezentat de trama stradala;

Proprietate privata - teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

- - BISERICA PENTICOSTALA MIZIL (CULTUL CRESTIN PENTICOSTAL – BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLICA DIN ROMANIA) (n.c.26361).

Circulatia terenurilor

Extinderea drumului judetean DJ 102D prin realizarea profilului propus în P.U.G. și RLU comuna Baba Ana nu afectează suprafața terenului proprietate privata.

4. CONCLUZII

Propunerea de dezvoltare urbanistică făcută prin prezenta documentație se înscrie atât în cerințele temei-program, cât și în prevederile P.U.G. Comuna Baba Ana pentru zona studiată. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

Pentru administrația publică locală, amplasarea și dezvoltarea zonei cu o clădire de cult, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decât benefică atât pentru bugetele locale cât și pentru comunitate.

Analizând reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii:

- imobilul propus spre construire se înscrie în cadrul construit actual ;
- nu afectează caracterul general al zonei .

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea investiției.

Pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei documentații, se impun a fi luate următoarele măsuri :

- Avizarea Studiului de Oportunitate în CTATU a județului Prahova.
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova.
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Baba Ana.
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivului propus (clădire, amenajări, infrastructură rutieră, rețele și utilități)
 - Realizarea investiției.

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Studiu de Oportunitate s-a realizat în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

Prin regulamentul propus s-a urmărit revitalizarea zonei existente astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii locale.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în arealul existent.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări comunale corelată cu necesitățile actuale ale zonei comunei Baba Ana, cu legislația în vigoare și cu prevederile viitoare ale PUG-ului în desfășurare și avizare;
- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de aprox. 2961.0 mp;
- Statutul juridic al terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsurile de protecție a mediului.

Din această perspectivă se propune revitalizarea zonei existente prin proiectul propus.

Elemente de concept

Pe terenul studiat se propune dezvoltarea a unui imobil: lacas de cult – CASA DE RUGACIUNE. La scara localității, ansamblul construit se va remarca printr-un ansamblu volumetric compact cu o puternică identitate vizuală.

Structura construcției va fi un sistem compus: stalpi din beton armat, diafragme din beton armat, respectiv plăci din beton armat între nivele. Stalpii din beton armat vor prezenta secțiuni dreptunghiulare și vor avea dimensiuni variabile, în funcție de calculele structurale de specialitate. Aceștia vor fi poziționați la distanțe conforme cu soluția structurală parte a proiectului de execuție.

Se va asigura o bună hidroizolație orizontală și verticală a infrastructurii, cu materiale de calitate.

Inchiderile exterioare vor fi alcătuite din zidărie de cărămidă/BCA, în acord cu soluția optimă rezultată din proiectul de rezistență și în comun acord cu beneficiarul. Se va urmări izolarea acustică corespunzătoare. Ansamblul de fatadă va fi alcătuit din materiale de calitate, ale căror coeficienți și caracteristici respectă normativele în vigoare și asigură un grad ridicat de confort.

Tamplăriile interioare vor fi de calitate superioară, preponderent din lemn/materiale compozite. Se recomandă folosirea contrasturilor montate în pereți de compartimentare încă de la execuție pentru rigiditate, verticalitate și precizie dimensională. Tamplăriile exterioare vor fi din aluminiu/pvc cu geam termoizolant dublu-stratificat.

În ceea ce privește anvelopa exterioară a construcției propuse, fatadele vor fi termoizolate și finisate cu materiale termoizolante și tencuieli de calitate superioară și zugrăveli de exterior.

Ansamblul de fatadă va fi alcătuit din materiale de calitate, ale căror coeficienți și caracteristici respectă normativele în vigoare și asigură un grad ridicat de confort.

Imobilul va fi cu acoperiș tip terasă.

Deseurile rezultate din activitățile desfășurate, vor fi evacuate în containere amplasate în subsol, în spațiul special amenajat și delimitat în acest sens. Transportul acestora va fi asigurat periodic, prin grija administrației ansamblului, de către instituțiile specializate.

La elaborarea soluției de sistematizare verticală se va ține cont de :

- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea construcție, corelată cu cotele terenului existent;
- Asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață, colectarea și dirijarea acestora.

S-a prevăzut un trotuar de gardă în jurul construcției. Se vor realiza amenajări de platforme carosabile/pietonale cu pante corespunzătoare pentru scurgerea apelor, în acest sens vor fi prevăzute rigole pentru captarea apei de suprafață. Pentru protecție, confort și creșterea valorii ambientale a spațiului amenajat s-au prevăzut plantări de vegetație mică, mijlocie și mare - cu rol decorativ și de protecție.

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială, comunitară), care va deservi local zona prin implantarea unor tipologii noi de spații, cât și prin amenajările peisagere.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei.

Dezvoltarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce în final la conturarea zonei ca zonă multifuncțională cu un impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți importante a localității, fără degradări ale mediului înconjurător.

În consecință se urmărește ca arealul studiat să devină o zonă cu caracter mixt, având o structură complexă și echilibrată.

- **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITOR**

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul propus și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Dezvoltare echilibrată : Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;

2. Realizarea unei dezvoltări comunale coerente;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- configurarea circulațiilor carosabile și pietonale și semnalistica aferentă;

- împrejmuiri;

- amenajarea de platforme pentru parcaje;

- amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;

- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;

- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru acces dacă este cazul și dacă autoritățile o impun;

- realizarea prelungirii rețelelor sau suplimentării echipamentelor edilitare pentru funcționarea normală a noii dezvoltări;

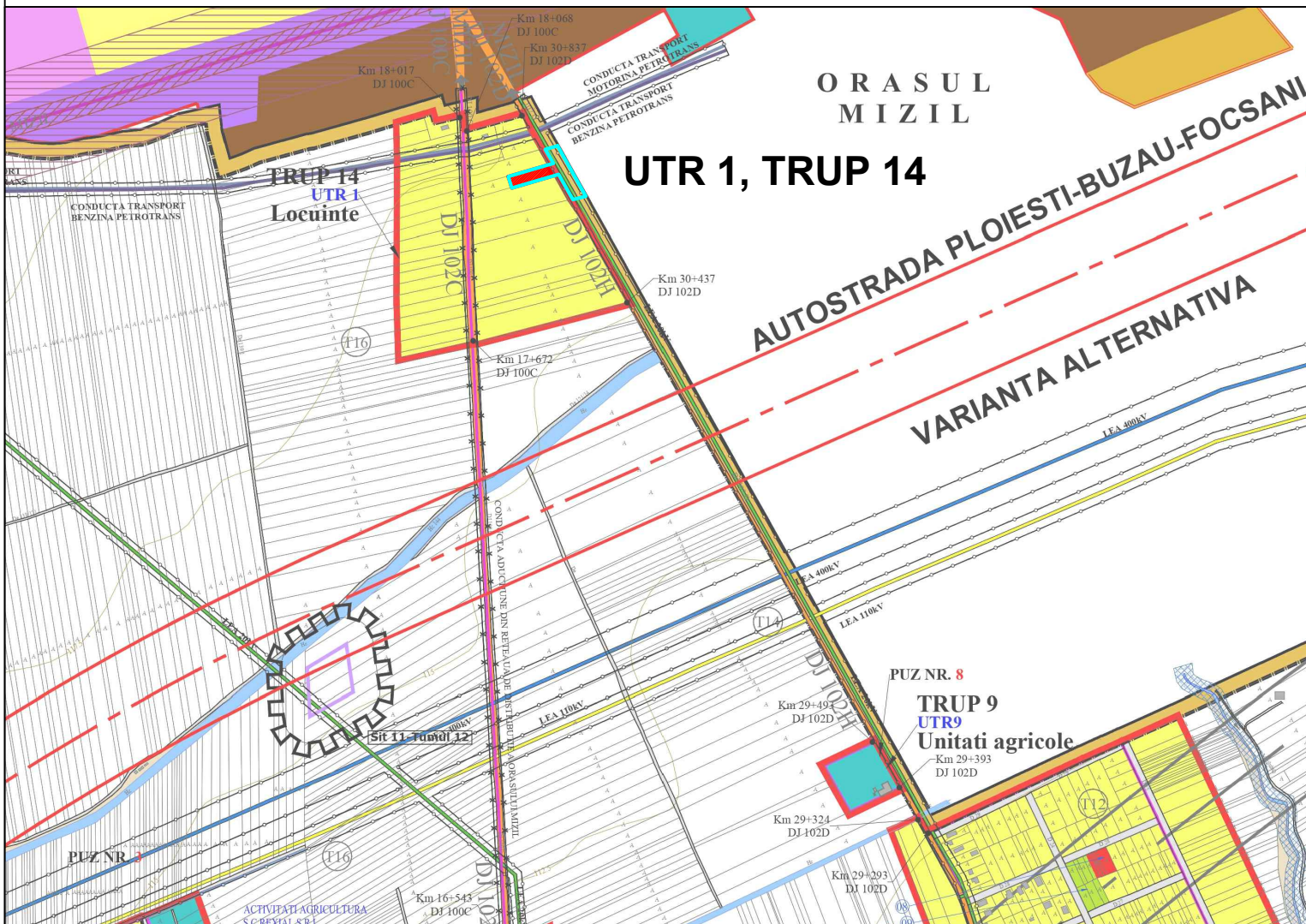
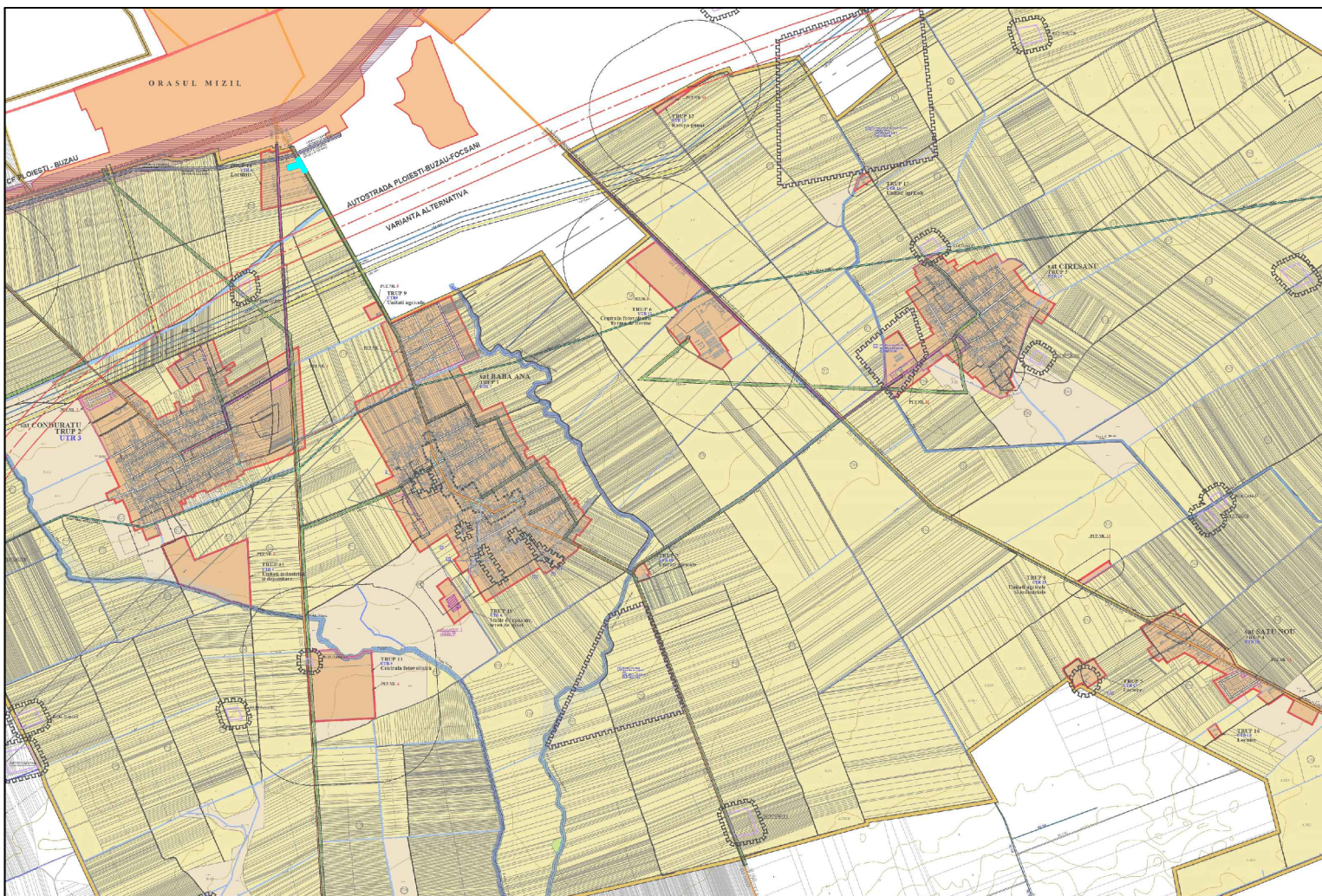
- etc.

5. Măsuri de protecție a mediului.

- **CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

Autoritatea publică locală are sarcina de a administra și întreține elementele aflate în proprietate.

**Intocmit,
Arh. Sorina Badea**




S.O.

STUDIU DE OPORTUNITATE ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII - CONSTRUCTII DE CULT, MODIFICARE RETRAGERE LIMITA LATERALA


INCADRARE IN TERITORIU, SC. 1:15.000

U. 01


- LIMITE**
- Limita de teritoriu administrativ cu orasul Mizil, conform program R.E.L.U.A.T.
 - Limita de teritoriu administrativ, conform program R.E.L.U.A.T.
 - Limita intravilanului propus, conform P.V. de receptie O.C.P.I. nr.2240/24.08.2015
 - Limita intravilanului localitatilor vecine
 - Documentatii de urbanism aprobate dupa anul 1999
 - Limita situri arheologice, conform aviz al Muzeului de Istorie si Arheologie Prahova
 - Limita situri arheologice clasate, conform LMI lista aprobata prin Ordonanta nr. 2828/2015
 - Limita zonei centrale
 - Limita unitate teritoriale de referinta (U.T.R.)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI INTRAVILAN**
- Zona centrala
 - Zona institutii si servicii
 - Zona mixta locuinte, institutii si servicii
 - Zona locuinte
 - Zona gospodarie comuna
 - Zona echipare edilitara
 - Zona spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
 - Zona unitati agricole
 - Zona unitati industriale si depozitare
 - Zona cai de comunicatie
- CAI DE COMUNICATIE**
- Cale ferata - Magistrala CF Ploiesti-Buzau
 - Drumuri judetene
 - Drumuri comunale
 - Strazi, ulite si drumuri de exploatare
 - Modernizare propusa a drumurilor din intravilan, astfel: pentru drumuri judetene

 TEREN CARE A GENERAT STUDIUL S = 1774 mp, com. Baba Ana, sat Baba Ana, T14, A121/3, DJ 102D, nr. cadastral 26361

UTR 1, L- ZONA LOCUINTE, POT = 30%, CUT = 0,8
H max = P+1E+M

 ZONA STUDIATA S = 2961 mp din care:
S = 1774 mp Nr. cadastral 26361
S = 1187 mp DJ102D



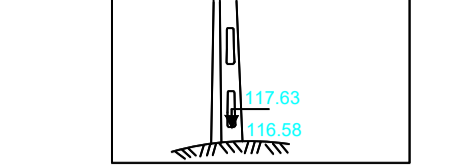
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA	
	S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L. C.U.I. R025571240; J29/873/19.05.2009 Str. Aleea Scolii, nr. 3, Ploesti, Prahova tel.: 0723 640 684 ; e-mail: arhicity@gmail.com		BENEFICIAR: BISERICA PENTECOSTALA MIZIL - CULTUL CRESTIN PENTECOSTAL Biserica lui Dumnezeu Apostolica din Romania) str. Tudor Vladimirescu nr.3, oras Mizil, jud. Prahova	PROIECT 29/2025
CALITATEA ELABORATORILOR	NUME	SEMNTURA	SCARA 1:15000	FAZA S.O.
SEF PROIECT	ARH. SORINA BADEA			
PROIECTAT	ARH. SORINA BADEA		DATA 10.2025	
DESENAT	ARH. SORINA BADEA			PLANS U 01
INCADRARE IN TERITORIU				

LEGENDA

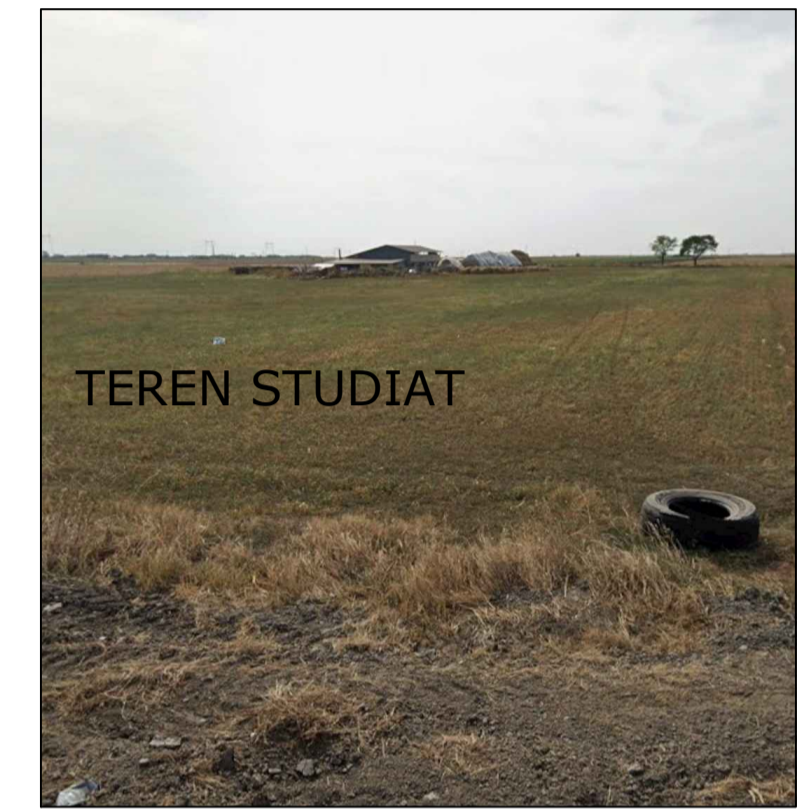
- PUNCT GPS
- PUNCT COTA
- FUND SANT
- GARD PLASA
- GARD METALIC
- GARD BETON
- RN
- REPER DE NIVELMENT
- STALP LUMINA BETON
- STALP INALTA BETON
- NR. CADASTRALE
- ▭ CONSTRUCTIE
- POM FRUCTIFER IZOLAT
-) (PODET

RE=17.63

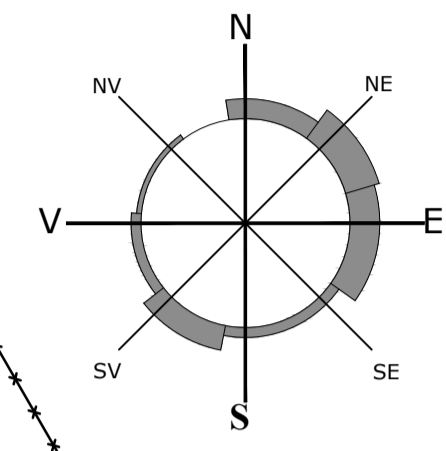
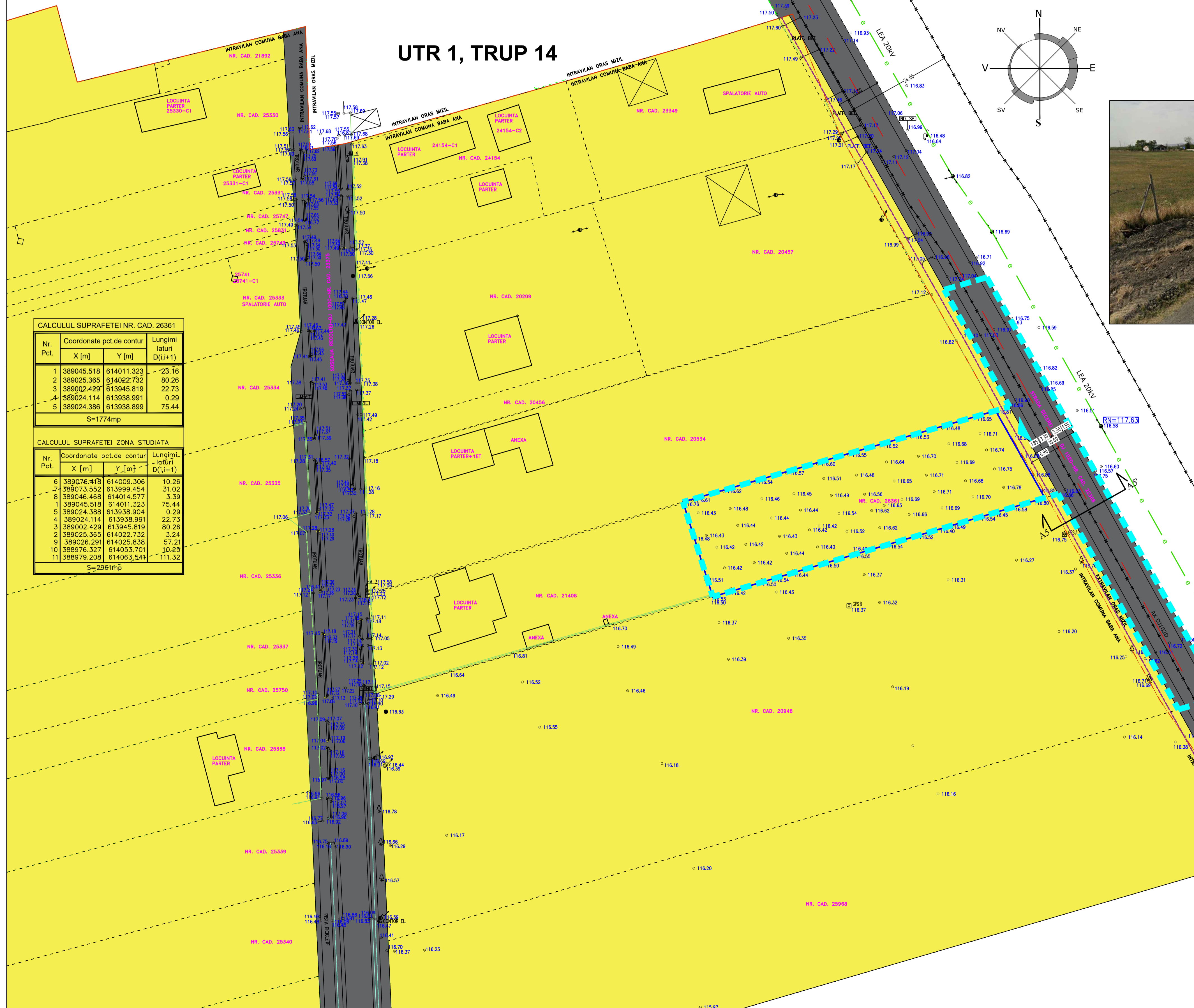
DESCRIERE REPER DE NIVELMENT



NOTA: SE VA FOLOSI CA REPER DE NIVELMENT PRIMA TREAPTA A STALPULUI DE BETON -117.63



UTR 1, TRUP 14



CALCULUL SUPRAFETEI NR. CAD. 26361

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	389045.518	614011.323	23.16
2	389025.365	614022.732	80.26
3	389002.429	613945.819	22.73
4	389024.114	613938.991	0.29
5	389024.386	613938.899	75.44

S=1774mp

CALCULUL SUPRAFETEI ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
6	389076.418	614009.306	10.26
7	389073.552	613999.454	31.02
8	389046.468	614014.577	3.39
1	389045.518	614011.323	75.44
5	389024.388	613938.904	0.29
4	389024.114	613938.991	22.73
3	389002.429	613945.819	80.26
2	389025.365	614022.732	3.24
9	389026.291	614025.838	57.21
10	388976.327	614053.701	10.29
11	388979.208	614063.544	111.32

S=2961mp

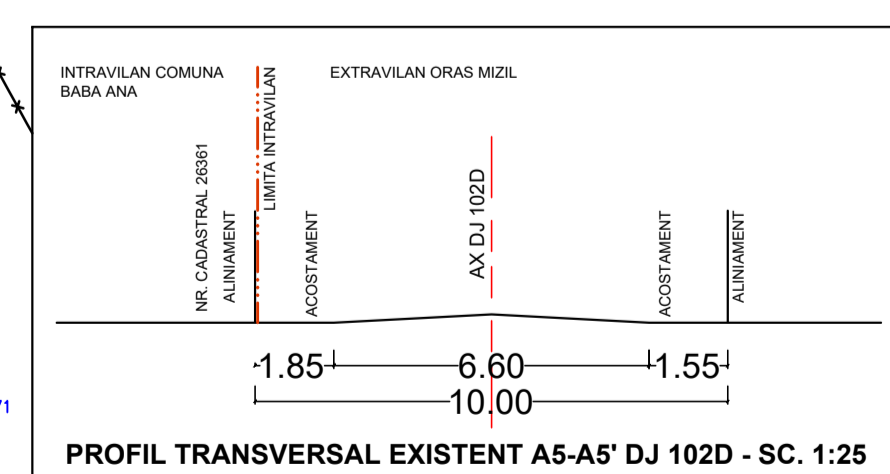
LEGENDA :

	Limita intravilan
	Limita zona studiata 2961mp
	Limita teren care a generat studiul - com. Baba Ana, sat Baba Ana, nr. cadastral 26361, S teren = 1774mp
	Acces carosabil si pietonal
	Retrageri minime impuse conf. PUG 6,9m din ax DJ 102D
	Zona de protectie fata de constructii si culoare tehnice (L.E.A. 20kV) - 24m

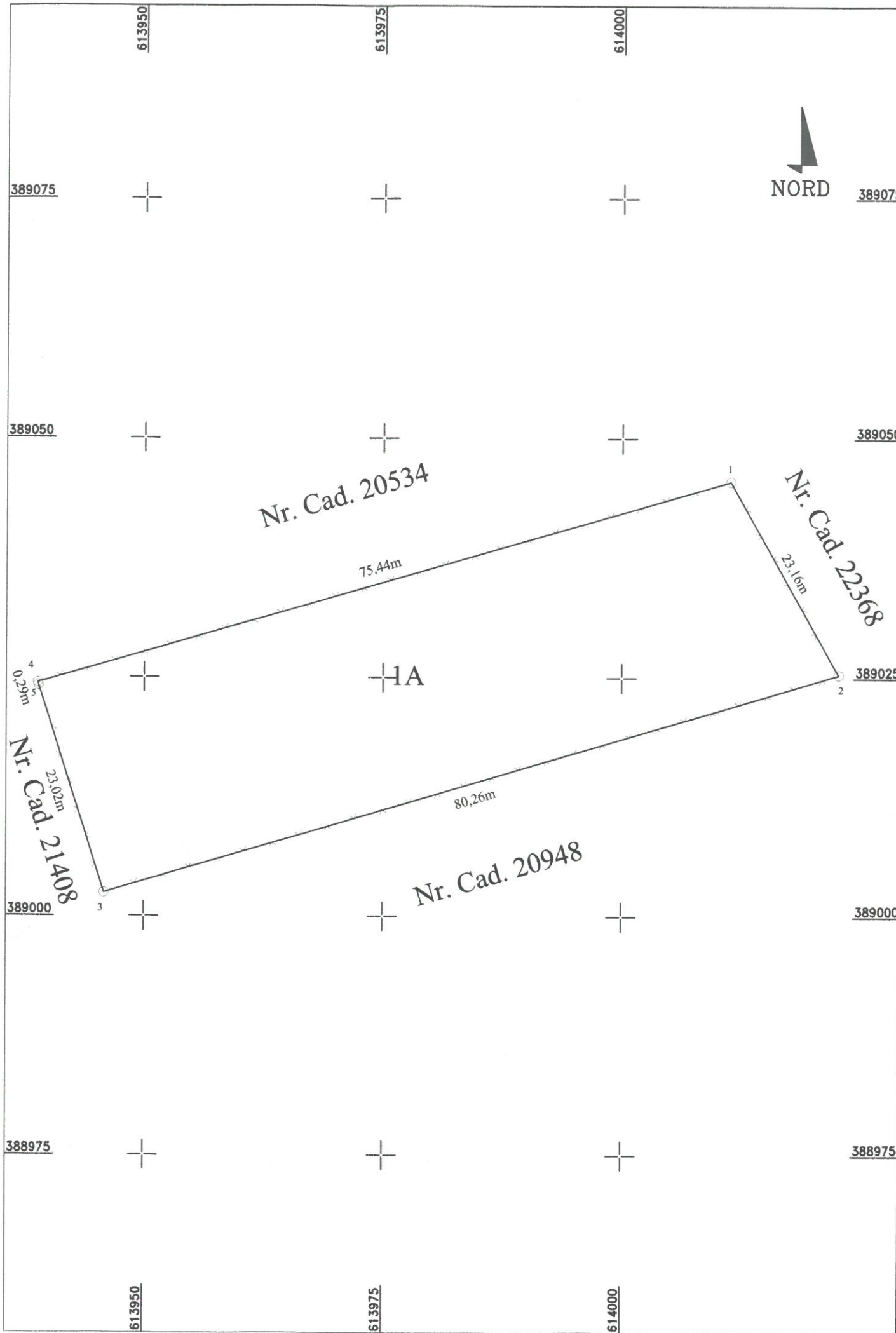
	L - zona locuinte	P.O.T. 30%
	Ccr - cai de comunicatii rutiere	C.U.T. 0,8

- Suprafata studiata pentru PUZ = 2961mp din care:
- Suprafata studiata N.C. 26361 = 1774mp;
- TEREN CE A GENERAT PUZ
- Suprafata studiata DJ 102D= 1187mp

BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA	%
L - zona locuinte	1849 mp	62,45
Ccr - cai de comunicatii rutiere	1112 mp	37,55
ZONA STUDIATA	2961 mp	100,00



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA
	S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L.		BENEFICIAR: BISERICA PENTECOSTALA MIZIL - CULTUL CRESTIN PENTECOSTAL (BISERICA LUI DUMINEZU APOSTOLICA DIN ROMANIA)
	C.U.I.: 8025571240, 229/873/19.05.2009 Str. Aleea Scoala, nr. 3, Ploiesti, Prahova tel.: 0723 640 684 ; e-mail: arhicity@gmail.com		PROIECT 29/2025
CALITATEA ELABORATORILOR	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500
SEF PROIECT	ARH. SORINA BADEA		SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII - CONSTRUCTII DE CULT (S.C.) MODIFICARE RETRAGERE LIMITA LATERALA
PROIECTAT	ARH. SORINA BADEA		AMPLASAMENT: JUJ. PRAHOVA, COMUNA BABA ANA, SAT BABA ANA, DJ 102D, NR. CAD. 26361 (14, A5(10))
DESENAT	ARH. SORINA BADEA		DATA 10.2025
			SITUATIA EXISTENTA
			FAZA S.O.
			PLANSA U.02



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26361	1774	Com. Baba Ana, Sat. Baba Ana, T14, P A121/3, Jud. Prahova

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BABA ANA-INTRAVILAN

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
1	A	1774	Teren intravilan, imprejmuit cu gard de plasa. .<<Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.>>
Total		1774	

Suprafata masurata = 1774 mp
Suprafata totala din act = 1774 mp

<p>Executant</p> <p>Ing. Marius SIMION</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Marius Simion</p> <p><small>Semnat digital de Marius Simion Locatie: Categoria B, Seria RO- PH-F, Nr. 0223, ANCP Data: 2022.09.23 10:58:37 +03'00'</small></p> <p>Categoria B Seria RO-PH-F, Nr. 0223</p> <p>Data: August 2022</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa</p> <p>Amalia-Claudia Stan</p> <p><small>Semnat digital de Amalia-Claudia Stan Data: 2022.09.23 11:46:58 +03'00'</small></p> <p>Stampila BCPI</p> <p>Data.....</p>
--	---

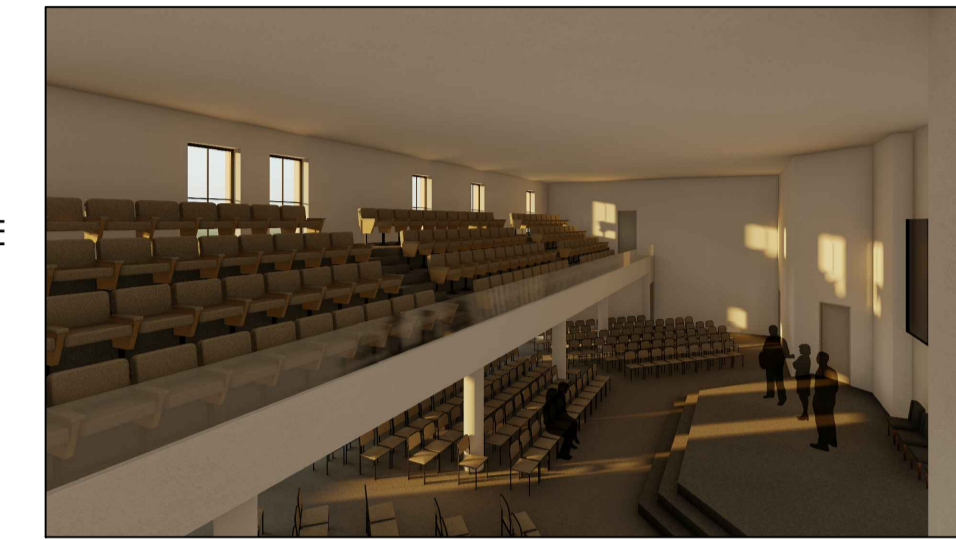
LEGENDA

- GPS PUNCT GPS
- 131.87 PUNCT COTA
- FUND SANT
- GARD PLASA
- GARD METALIC
- GARD BETON
- RN REPER DE NIVELMENT
- STALP LUMINA BETON
- STALP INALTA BETON
- NR. CADASTRALE
- CONSTRUCTIE
- POM FRUCTIFER IZOLAT
- PODET

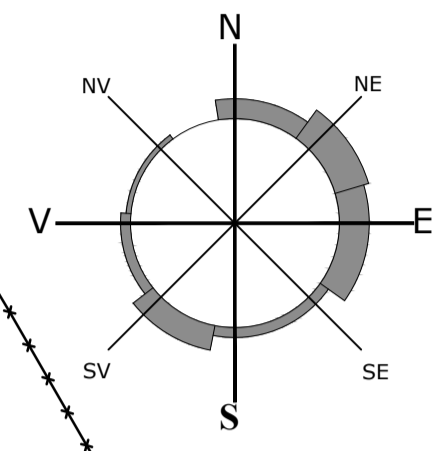
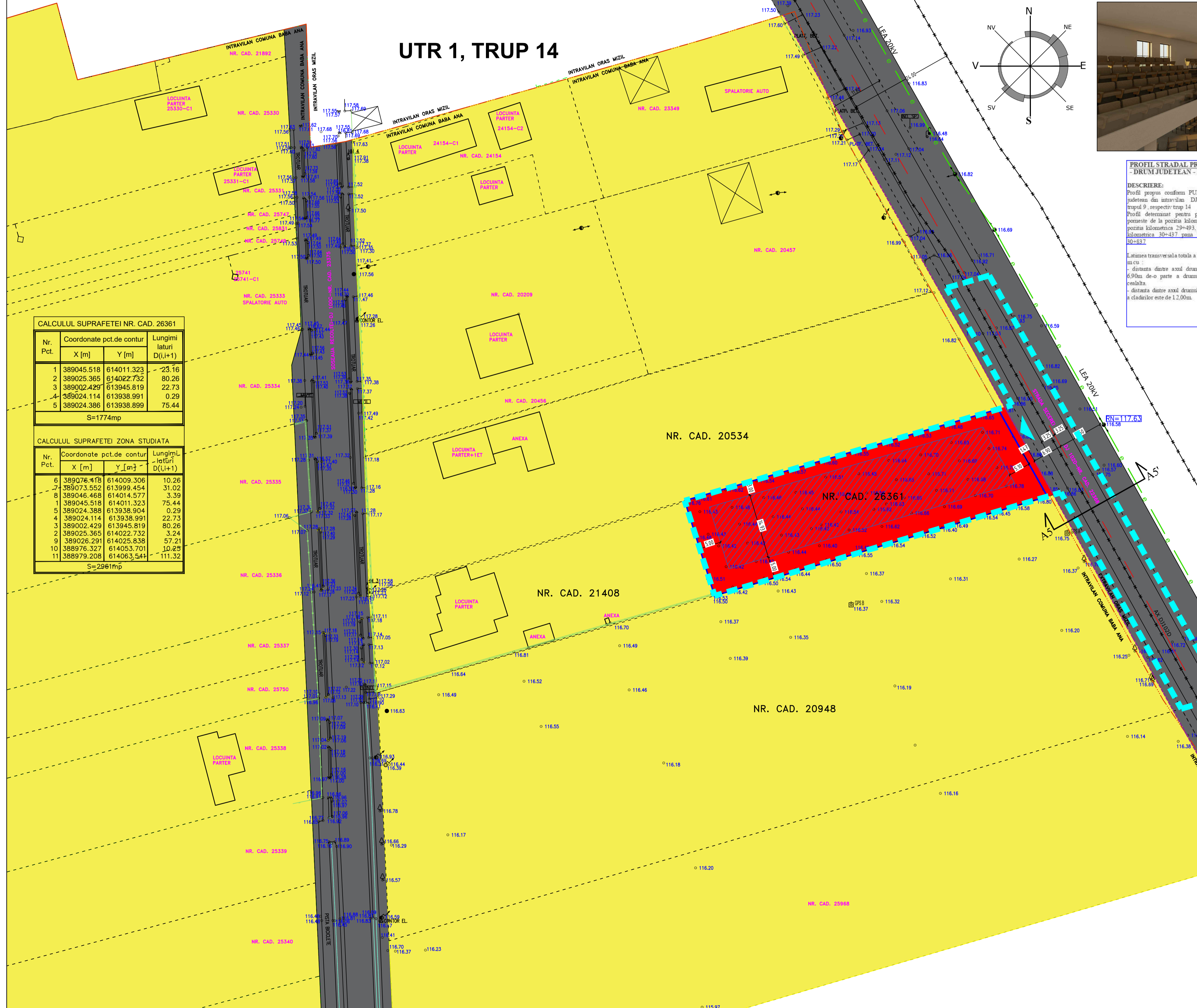
RE=117.63

DESCRIERE REPER DE NIVELMENT

NOTA: SE VA FOLOSI CA REPER DE NIVELMENT PRIMA TREAPTA A STALPULUI DE BETON -117.63



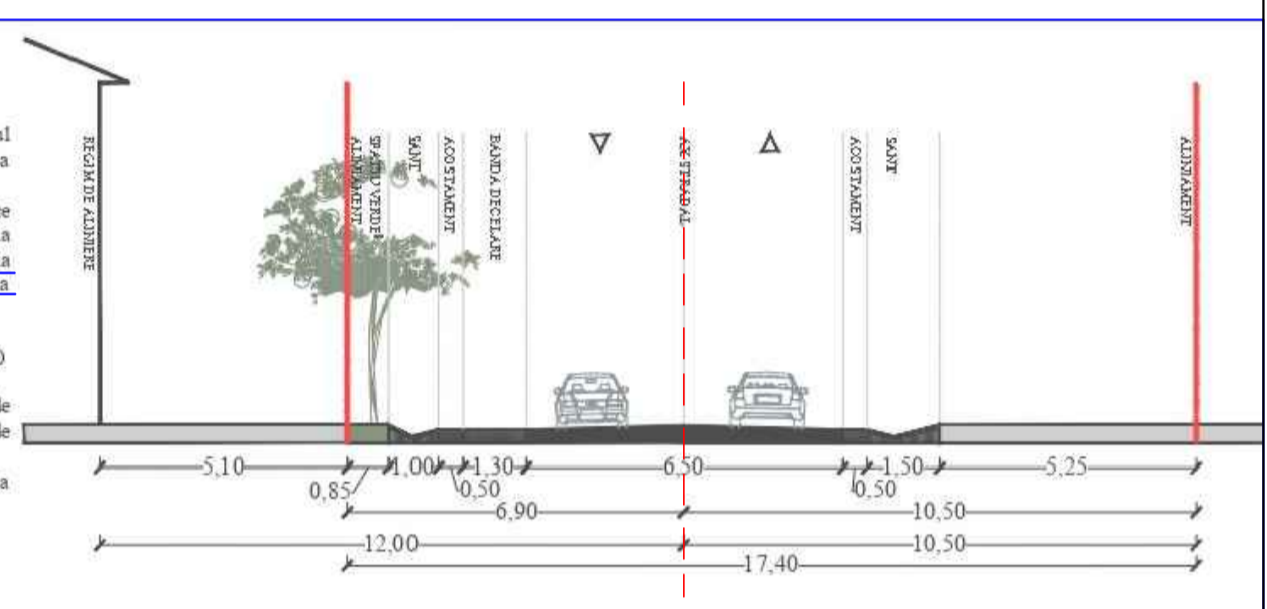
UTR 1, TRUP 14



PROFIL STRADAL PROPUZ AS-AS' - DRUM JUDETEAN - INTRAVILAN

DESCRIERE:
 Profil propus conform PUZ nr 8 pentru drumul județean DJ 102D, ce traversează trupul 9, respectiv trup 14.
 Profil determinat pentru postamente de drum ce prezintă de la pozitia kilometrică 29+393 până la pozitia kilometrică 29+493, respectiv de la pozitia kilometrică 30+417 până la pozitia kilometrică 30+517.

Lățimea transversală totală a drumului este de 17,40 m cu:
 - distanță dintre axul drumului și aliniament de 6,90m de-o parte a drumului și de 10,50m de cealaltă;
 - distanță dintre axul drumului și alinierea propusă a clădirilor este de 12,00m.



BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUSA	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
L - zona locuinte / ISc - constructii de cult	1849 mp	62,45	1807 mp	61,00
Ccr - cai de comunicatii rutiere	1112 mp	37,55	1154 mp	39,00
ZONA STUDIATA	2961 mp	100,00	2961 mp	100,00

CALCULUL SUPRAFETEI NR. CAD. 26361

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
1	389045.518	614011.323	23.16
2	389025.365	614022.732	80.26
3	389002.429	613945.819	22.73
4	389024.114	613938.991	0.29
5	389024.386	613938.899	75.44

S=1774mp

CALCULUL SUPRAFETEI ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
6	389076.418	614009.306	10.26
7	389073.552	613999.454	31.02
8	389046.468	614014.577	3.39
1	389045.518	614011.323	75.44
5	389024.388	613938.904	80.26
4	389024.114	613938.991	22.73
3	389002.429	613945.819	80.26
2	389025.365	614022.732	3.24
9	389026.291	614025.838	57.21
10	388976.327	614053.701	10.29
11	388979.208	614063.544	111.32

S=2961mp

LEGENDA :

- Limita intravilan
- Limita zona studiata 2961mp
- Limita teren care a generat studiul - com. Baba Ana, sat Baba Ana, nr. cadastral 26361, S teren = 1774mp
- Acces carosabil si pietonal
- Retrageri minime impuse conf. PUG 6,9m din ax DJ 102D
- Zona de protectie fata de constructii si culoare tehnice (L.E.A. 20kV) - 24m
- Edificabil propus

ISc - zona institutii si servicii - constructii de cult	P.O.T. 30% C.U.T. 0,8
L - zona locuinte	P.O.T. 30% C.U.T. 0,8
Ccr - cai de comunicatii rutiere	

- Suprafata studiata pentru PUZ = 2961mp din care:
- Suprafata studiata N.C. 26361 = 1774mp; **TEREN CE A GENERAT PUZ**
- Suprafata studiata DJ 102D= 1187mp

BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUSA	SUPRAFATA	%
ISc - zona institutii si servicii - constructii de cult	1807 mp	61,00
Ccr - cai de comunicatii rutiere	1154 mp	39,00
ZONA STUDIATA	2961 mp	100,00

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA
	S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L.		BENEFICIAR: BISERICA PENTECOSTALA MIZIL - CULTUL CRISTIN PENTECOSTAL BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLICA DIN ROMANIA
	C.U.I.: 8025571240, 229/873/19.05.2009		PROIECT 29/2025
	Str. Aleea Scoții, nr. 3, Ploiești, Prahova		FAZA S.O.
	tel.: 0723 640 684 ; e-mail: arhicity@gmail.com		
			tit. Tudor Vladimirescu nr.3, oraș Mizil, jud. Prahova
CALITATEA ELABORATORILOR	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1:500
SEF PROIECT	ARH. SORINA BADEA		SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII - CONSTRUCTII DE CULT (ISc) MODIFICARE RETRAGERE LIMITA LATERALA
PROIECTANT	ARH. SORINA BADEA		AMPLASAMENT: JUDEȚ PRAHOVA, COMUNA BABA ANA, SAT BABA ANA, CUI 8025571240, NR. CAD. 26361 (114, 157/03)
DESENAT	ARH. SORINA BADEA		REGLEMENTARI URBANISTICE
		DATA 10.2025	PLANSA U 03

PLAN PE SUPORT TOPO SCARA 1:500

Adresa: com. Baba Ana, sat Baba Ana, T14, A121/3, Jud. Prahova, nr. cad. 26361 -INTRAVILAN

Beneficiar: **BISERICA PENTICOSTALĂ MIZIL (CULTUL CREȘTIN PENTICOSTAL-BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLOCĂ DIN ROMANIA**-str. Tudor Vladimirescu nr. 3, oras Mizil, jud. Prahova

Acte: CVC 2230/15.12.2023

Nr. cad: 26361, Nr. CF: 26361

Suprafata din masuratori.....1774m.p.

Suprafata din acte.....1774m.p.

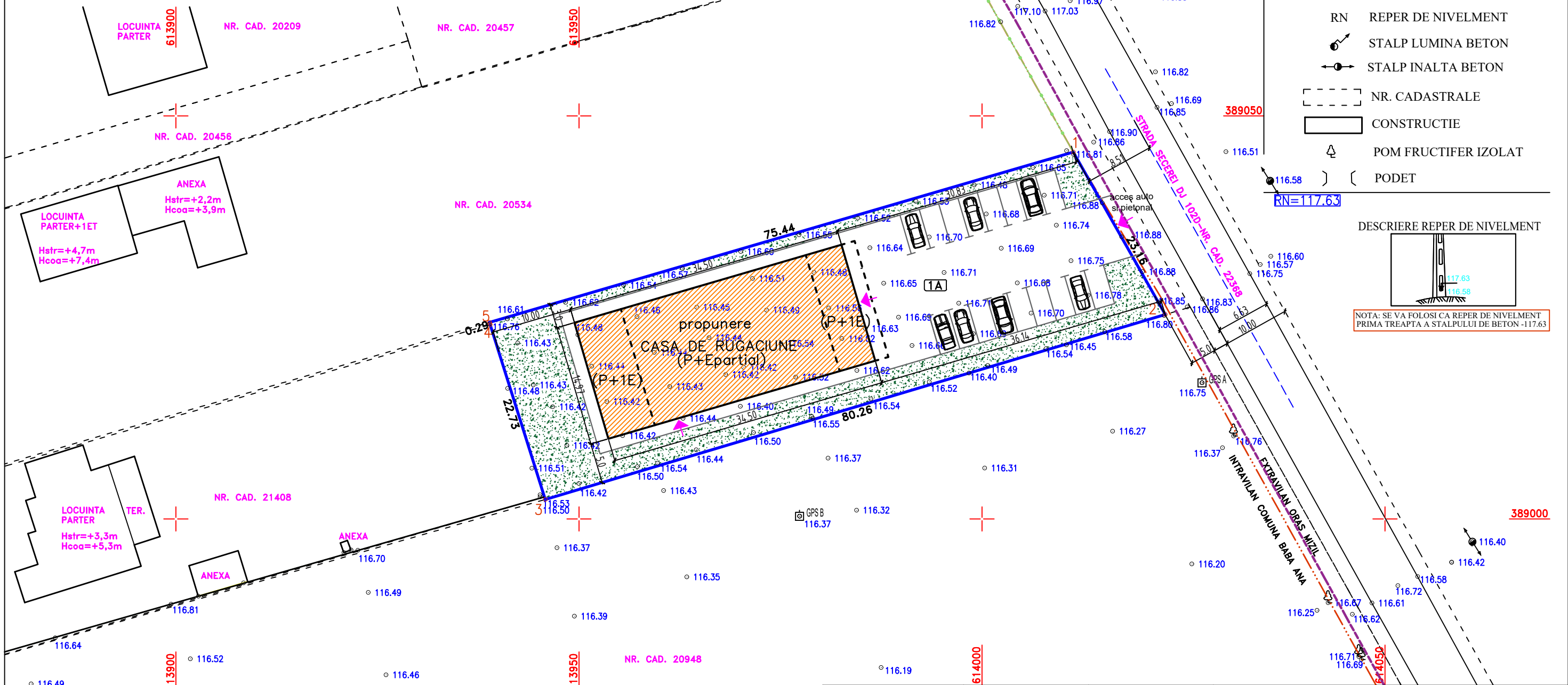
Sistem de coordonate stereo "70", Sistem de referinta Marea Neagra 1975

S.O.

STUDIU DE OPORTUNITATE ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII - CONSTRUCTII DE CULT, MODIFICARE RETRAGERE LIMITA LATERALA

PROPUNERE MOBILARE, SC. 1:500

U. 04



- GPS A PUNCT GPS
- 131.87 PUNCT COTA
- FUND SANT
- GARD PLASA
- GARD METALIC
- GARD BETON
- RN REPER DE NIVELMENT
- STALP LUMINA BETON
- STALP INALTA BETON
- NR. CADASTRALE
- CONSTRUCTIE
- POM FRUCTIFER IZOLAT
- PODET

DESCRIERE REPER DE NIVELMENT

NOTA: SE VA FOLOSI CA REPER DE NIVELMENT PRIMA TREAPTA A STALPULUI DE BETON -117.63

CALCULUL SUPRAFETEI NR. CAD. 26361

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	389045.518	614011.323	23.16
2	389025.365	614022.732	80.26
3	389002.429	613945.819	22.73
4	389024.114	613938.991	0.29
5	389024.386	613938.899	75.44
S=1774mp			

S teren = 1774 mp Nr. cadastral 26361
 S construita = 517,5 mp
 S desfasurata = 703,0 mp
 S alei auto si pietonale = 689,5 mp
 S spatiu verde = 567,0 mp

P.O.T. propus = 29,17%
 C.U.T. propus = 0,39

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAURA	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA
	S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L. C.U.I. R025571240; J29/873/19.05.2009 Str. Aleea Scolii, nr. 3, Ploiesti, Prahova tel.: 0723 640 684 ; e-mail: arhicity@gmail.com		BENEFICIAR: BISERICA PENTICOSTALA MIZIL - CULTUL CREȘTIN PENTICOSTAL BISERICA LUI DUMNEZEU APOSTOLICA DIN ROMANIA) str. Tudor Vladimirescu nr.3, oras Mizil, jud. Prahova
CALITATEA ELABORATORILOR	NUME	SEMNAURA	SCARA 1:15000
SEF PROIECT	ARH. SORINA BADEA		
PROIECTAT	ARH. SORINA BADEA		DATA 10.2025
DESENAT	ARH. SORINA BADEA		
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII - CONSTRUCTII DE CULT (ISc), MODIFICARE RETRAGERE LIMITA LATERALA AMPLASAMENT: JUD. PRAHOVA, COMUNA BABA ANA, SAT BABA ANA, DJ 102D, NR. CAD. 26361 (T14, A121/3)			PROIECT 29/2025 FAZA S.O. PLANSĂ U 04
PROPUNERE MOBILARE			