

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA COMUNEI RÂFOV

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ COMUNA RÂFOV, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul PRAHOVA, ~~municipiul/orasul~~ comuna RÂFOV, satul MOARA DOMNEASCĂ, sectorul .-. , cod postal 107502, str. PRINCIPALĂ nr. 55, bl.-...., sc. ...-...., et. ...-...., ap. ..-.., telefon/fax 0244478416, e-mail rafov@ph.e-adm.ro, înregistrată la nr. 3509 din 09.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii [nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z
Nr. 1 din 09.07.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ **RECTIFICARE LIMITĂ INTRAVILAN TRUP 6, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ ECHIPARE EDILITARĂ ÎN ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE ȘI SCOATERE DIN INTRAVILAN A SUPRAFETEI (S = 100 mp) - TRUP 7 (Sstud = 2177 mp) generat de imobilul⁴⁾ din comuna Râfov, tarlăua 74 parcela A482/86 (nr. cadastral 24880), tarlăua 74 parcela A482/87 (nr. cadastral 24881), tarlăua 74 parcela A482/88 (nr. cadastral 24882), tarlăua 74 parcela A482/102 (nr. cadastral 24896), tarlăua 74 parcela A482/103 (nr. cadastral 24897), HC 483, DC 90**

Initiator: COMUNA RÂFOV

Proiectant: SC CONAD INTER PROIECT SRL

Specialist cu drept de semnatura RUR: Arh. Adriana Constantin, Arh. Andreea Aluchi

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

Terenul studiat în documentația de urbanism are o suprafața totală de 2177 mp, este situat în intravilan și cuprinde: S=2077 mp (aferentă Trup 6), din care: S=942 mp aferentă DC 90, S=552 mp aferentă NC 24880, S= 548 mp aferentă NC 24881, S=3,03 mp și S= 31, 97 mp aferente NC 24882 și S= 100 mp (aferentă Trup 7), din care: S=47,70 mp aferentă NC 24896, S=3,51 mp aferentă NC 24897, S=34,48 mp aferentă HC 483, S=14,31 mp aferentă zonă limitrofă canal –domeiul public al comunei

și are următoarele vecinătăți:

Trup 6:

- La nord: DC90, proprietari particulari;
- La est: proprietari particulari;
- La sud: proprietari particulari, HC 483;
- La vest: HC 483;

Trup 7:

- La nord: proprietari particulari;
- La est: proprietari particulari;
- La sud: proprietari particulari, HC 483;
- La vest: proprietari particulari, HC 483;

și are următorul regim juridic:

Trup 6

- Parțial aparțin domeniului public al comunei Râfov și parțial aparțin unor proprietari particulari conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 66951, 66952, 66953 din 29.04.2025 emise de BCPI Ploiești.

Trup 7

- Parțial proprietatea unor proprietari particulari conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 66919, 66924 din 29.04.2025 emise de BCPI Ploiești, proprietatea statului aflat sub administrarea ANIF conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 66938 din 29.04.2025 emis de BCPI Ploiești, parțial domeniul comunei Râfov.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate este pentru “TE” – zonă echipare edilitară; “TC” – zonă terenuri ocupate de căi de comunicație; “TA” – zone rezervate pentru activități agricole; “TH” – terenuri aflate permanent sub ape;

Zona TE – zonă echipare tehnico-edilitară:

- UTR 19, 20;
- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: construcții și rețele edilitare;
- H max = P+1E, **8 m** la cornișă și **10 m** la coamă;
- POT max = 50%;
- CUT max = 1,0;
- retragerea minima fata de aliniament : conform prospectelor prevăzute în PUG;
- retrageri minime fata de limitele laterale: conform normelor sanitare în vigoare;
- retrageri minime fata de limitele posterioare : conform normelor sanitare în vigoare.

Zona TC – zonă terenuri ocupate de căi de comunicație

- UTR -;
- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră;
- H max = -;
- POT max = -%;
- CUT max = -;
- retragerea minima fata de aliniament = -;
- retrageri minime fata de limitele laterale = -;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = -.

Zona TA – zone rezervate pentru activități agricole;

- UTR -;
- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: producția agricolă;
- H max = P, **3 m** la cornișă și **4 m** la coamă;
- POT max = -;
- CUT max = -;
- retragerea minima fata de aliniament: prospectelor prrevăzute în PUG;

- retrageri minime fata de limitele laterale = 3,00 m față de o limită laterală a parcelei și cu respectarea Codului Civil față de cealaltă limită laterală;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = conform necesităților constructive.

Zona TH – terenuri aflate permanent sub ape

- UTR -;
- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape;
- H max = conform necesităților constructive;
- POT max = -;
- CUT max = -;
- retragerea minima fata de aliniament: -;
- retrageri minime fata de limitele laterale: conform necesităților constructive;
- retrageri minime fata de limitele posterioare : conform necesităților constructive ;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prin documentația de urbanism se propune:

- Schimbarea destinației terenului din Zonă echipare edilitară în Zonă unități agricole și rectificare limită intravilan (Sstud=2077 mp) – Trup 6;
- Scoatere din intravilan (S=100 mp) – Trup 7;
- Se va menține UTR 19 cu următoarea zonare funcțională:

Zona A – Zona unități agricole

- UTR 19;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: unități de producție agricolă, nepoluante și fără risc tehnologic, depozite, servicii;
- H max = P+1E, **10 m** coamă și **7 m** cornișă;
- POT max = 70%;
- CUT max = 1,4;
- retragerea minima fata de aliniament = 3 m față de aliniamentul la DC 90;
- retrageri minime fata de limitele laterale = 2 m față de limita de proprietate dinspre canalul HC 483, iar pentru celelalte două limite de proprietate este la 1 m față de acestea;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = 2 m față de limita de proprietate este la 1 m față de acestea;
- circulații și accese: conform planșei A4 – Reglementări urbanistice-zonificare;
- echipare tehnico-edilitară: în zonă există rețea electrică de medie tensiune 20kV.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.06.2025 se avizează ~~favorabil~~/cu condiții ~~nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Se va reduce Procentul de Ocupare al Terenului (POT) la **maxim 60%**.

Urmare a implementării în documentația de urbanism a condițiilor CTATU sunt stabilite următoarele reglementări pentru:

Zona A – Unități agricole

UTR 19

POT max = 60%;

CUT max = 1,2

- celelalte reglementări rămân conform propunerilor din documentația propusă inițial.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea [nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 20 din 21.07.2022, emis de Primăria Comunei Râfov.

p. Arhitect-sef**),
Inspector Urbanism
Carp Ileana

**) Se va semna de arhitect-sef sau, „pentru arhitectul-sef”, de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

– persoană fizică; sau

– reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

– pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

– pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

– Primăria Municipiului

– Primăria Orașului

– Primăria Comunei