ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL COMARNIC
PRIMARIA

Nr.8634/29.08.2025

ANUNȚ

Primăria Oraşului Comarnic , în conformitate cu prevederile art. 7 al *Legii nr. 52/ 2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică,* anunţă elaborarea **Proiectului de hotărâre nr. 60/20.08.2025 privind aprobare P.U.Z. "Extindere intravilan (S=11793 mp) zona instituţiişi servicii şi zona căi de comunicaţii pentru amplasare complex turistic şi amenajare acces (Sst=12368 mp) ".**

Precizăm că propuneri, sugestii, recomandări pe marginea proiectului de hotărâre, însoţit de referatul de aprobare, raportul de specialitate şi aviz secretar , *al cărui conţinut îl dăm publicităţii pe site-ul Primăriei (www primariacomarnic.ro),* se primesc la sediul Primăriei Oraşului Comarnic – Registratură, şi pot fi transmise prin fax la numărul 0244/360076 int. 215 sau în format electronic la adresa de e-mail: registratura@primariacomarnic.ro, de la **01.09.2025** până în data de **25.09.2025, ora 14:00.**

Persoanele sau organizaţiile interesate care transmit în scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice vor specifica articolul sau articolele din proiectul de act normativ la care se referă, menţionând data trimiterii şi datele de contact ale expeditorului.

Secretar General Oraş,

jr.Ioana Marilena VELEA

ROMANIA ORAS COMARNIC JUD. PRAHOVA

Primaria Oras Comarnic
Str. Republicii, nr.104, Jud. Prahova.
TELEFON: 0244/ 360076 FAX: 0244-360076, 0244390932
www.primariacomarnic.ro
E-Mail registratura@.primariacomarnic.ro

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL COMARNIC
PRIMARIA

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.60/20.08.2025

privind aprobare P.U.Z. "Extindere intravilan (S=11793 mp) zona instituţiişi servicii şi zona căi de comunicaţii pentru amplasare complex turistic şi amenajare acces (Sst=12368 mp) "

Vazând referatul de aprobare nr.8316/20.08.2025 al domnului primar-ec.Sorin Nicolae Popa;

Luând act de raportul de specialitate nr.8317/20.08.2025 al Serviciului Urbamism, Cadastru, Amenajarea Teritoriului şi Transport Public din cadrul aparatului de specialitate al primarului oraşului Comarnic şi aviz arhitect şef nr.13660/04.12.2023.

Ţinând seama de avizul comisiilor de specialitate nr.1şi 2 din cadrul Consiliului local al oraşului Comarnic;

Având în vedere prevederile art.25, art.47 şi art.56 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi ale Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind metodologia de consultare şi informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare şi urbanism;

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicată, privind autorizarea construcţiilor, cu modificările şi completările ulterioare şi ale Ordinului MLPTL nr.16/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al PUZ" indicativ CM 010/2000;

În temeiul art.129 alin.(6) lit.c şi art.196 alin.(1) lit."a", din OUG 57/2019 -Codul Administrativ;

PROPUN :

Art 1. Se aprobă **P.U.Z. "Extindere intravilan (S=11793 mp) zona instituţii şi servicii şi zona căi de comunicaţii pentru amplasare complex turistic şi amenajare acces (Sst=12368 mp)"** , conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Durata de valabilitate a planului urbanistic zonal (PUZ) se stabileşte **la 5 ani.**

Art.3. Serviciul Urbanism, Amenajarea teritoriului, Cadastru şi Transport Public din cadrul aparatului de specialitate al primarului oraşului Comarnic se va preocupa de ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Contrasemnează
Secretar General Oraş,
jr.Ioana Marilena VELCEA

Comarnic 20.08.2025
Nr.

Primaria Oras Comarnic
Str. Republicii, nr.104, Jud. Prahova
TELEFON: 0244/360076 FAX: 0244-360076, 0244390932
www.primariacomarnic.ro
E-Mail registratura@primariacomarnic.ro

ISTBAN
CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ –EXTINDERE INTRAVILAN (S=11793mp) ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE COMPLEX TURISTIC SI AMENAJARE ACCES(Sst=12368mp)**
- Proiect nr: 35/2023
- Beneficiar: ***ORASUL COMARNIC***
- Amplasament: **ORAS COMARNIC, DE700, T26, F226, T71, F692/2, F694, PCT.PE FATA, NC25868, 21206, 21207, 26213, 26230**
- Faza de proiectare **PUZ**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE

  Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.08.2024

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda orasului Comarnic s-a elaborat documentaţia pentru: **PUZ –EXTINDERE INTRAVILAN (S=11793mp) ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE COMPLEX TURISTIC SI AMENAJARE ACCES(Sst=12368mp)** in vederea realizarii de catre PROPRIETAR pe teren, a unui complex turistic cu finantare europeana.

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al orasului Comarnic
- Studiu fundamentare circulatie
- Studiu pedologic
- Studiu geotehnic
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
Încadrarea în teritoriu si Evoluţia Zonei

Terenul studiat se afla in extremitatea nord-estica a intravilanului localitatii.

Terenul studiat in suprafata de 12368 mp este compus din:

-Terenul in suprafata de 3132mp aferent **NC25868**–proprietatea Dobri Mihai si Dobri Daniela Mariana conform Act Notarial nr.2170/07.12.2021 la NP Onea Lucia si a ECF eliberat de BCPI Ploiesti cu nr.179465/28.11.2023.

-Terenul in suprafata de 1522mp aferent **NC21206**–proprietetea Dobri Mihai si Dobri Daniela Mariana conform Act Notarial nr.1143/09.06.2022 la NP Onea Lucia si a ECF eliberat de BCPI Ploiesti cu nr.179467/28.11.2023

-Terenul in suprafata de 1342mp aferent **NC21207**–proprietetea Dobri Mihai si Dobri Daniela Mariana conform Act Notarial nr.948/12.05.2022 la NP Onea Lucia si a ECF eliberat de BCPI Ploiesti cu nr.179466/28.11.2023

-Terenul in suprafata de 2934mp aferent **NC26230**–proprietetea Dobri Mihai si Dobri Daniela Mariana conform Act Notarial nr.2549/22.12.2022 la NP Onea Lucia si a ECF eliberat de BCPI Ploiesti cu nr.179463/28.11.2023

-Terenul in suprafata de 2863mp aferent **NC26213**–proprietetea Dobri Mihai si Dobri Daniela Mariana conform Act Notarial nr.2548/22.12.2022 la NP Onea Lucia si a ECF eliberat de BCPI Ploiesti cu nr.179464/28.11.2023

-terenul in suprafata de 572mp-De700-domeniu public al orasului Comarnic conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta in panta , diferenta de nivel dintre extremitatea estica si cea vestica fiind de ~34m

Terenul are acces auto şi pietonal neamenajat din str.De700

Ocupaţia terenului

Terenul studiat este liber de constructii,

Echipare edilitară

Pe De700 exista retele de alimentare cu energie electrica -LEA 0.4kV si alimentare cu apa. In proximitate exista si retea de alimentare cu gaze natural si retea canalizare menajera

Probleme de mediu

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare, conform studiului geotehnic realizat in vecinatate.

Principalele disfuncţionalităţi

- Echipare edilitara incompleta
- Panta terenului

- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

-CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografica prezinta terenul in panta cu o diferenta de nivel de 34m intre extremitatile terenului

-Studiul pedologic incadreaza terenul studiat in clasa de calitate III

-Studiul geotehnic incadreaza terenul studiat in clasa geotehnica 2 –risc geotehnic moderat

3.2. PREVEDERI ALE P.U.Z.-

Terenul studiat este situat in partial in extravilan si partial in intravilan in :

- UTR -7 cu :
  -zona cai de comunicatii

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

- De700 se va moderniza in baza unui studiu de fundamentare a circulatiei

La 7.25m -8.05m intre aliniamente cu :5.5m parte carosabila, 1m trotuar, 0.75m rigola si spatiu vcerde variabil pna la aliniament de 0.0-0.8m

Actualmente acesta are intre 7.3m si 3.7m

3.4. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Prin PUZ se propune introducerea a 11793mp in intravilan pentru zona institutii si servicii si zona cai de comunitatii
- Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR, UTR -7A cu :-zona institutii si servicii-IS cu :

POT=25%
CUT=0.5
Rh=S/D+P+2

- **Hmax=14m, H max cornisa 11m**

-retrageri de la aliniament 5m
-retragere laterala 3m, retragere posterioara 3m , retrageri intre 2 constructii pe acelasi lot-3m in eventualitatea realizarii unei singure investitii.

-Zona cai de comunicatie rutiere- CCr
Servitutea de trecere se pastreaza in cadrum accesului existent

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
Zona functionala	S(mp)	%	S(mp)	%
Institutii si servicii	---	---	11499	93.0
Cai de comunicatii	575	4.6	869	7.0
Teren agricol in extravilan	11793	95.4	---	---
TOTAL	12368	100	12368	100

3.4.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Pentru modernizarea De 700 se propune trecerea in domeniul public al orasului Comarnic a 294mp

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-extindere retea si bransament

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

-extindere retea si bransament propus

PROPUNERI INVESTIŢII DE UTILITĂŢI – ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

-extindere retea si bransament propus

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

-se va realiza o retea de canalizare stradala care va deversa in reteaua din DJ

GOSPODARIREA DESEURILOR

-deseurile menajere vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de societatea de salubritate locala saptamanal

3.6. PROTECŢIA MEDIULUI

Activitatile propuse nu impun zone de protectie speciala

3.7. VALORI DE TRAFIC

Traficul adus de cartiern va fi de maxim 8-10 autoturisme/zi in cursul saptamanii si maxim 15 de autoturisme in weekend

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

□ Avizarea PUZ

□ Costurile necesare pentru realizarea obiectivelor si a infrastructurii necesare vor fi asigurate de proprietar

Arh. LIDIA ENE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	140357
Ziua	04
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192619687

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 26037 Comarnic

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Comarnic, Loc. Ghiosesti, Str GHIOSESTI ., Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	26037	1.014	Teren imprejmuit; TERENUL ESTE IMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
140357 / 04/08/2025		
Act Notarial nr. 1310, din 30/07/2025 emis de NP Onea Lucia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **TUDOSE MARIANA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

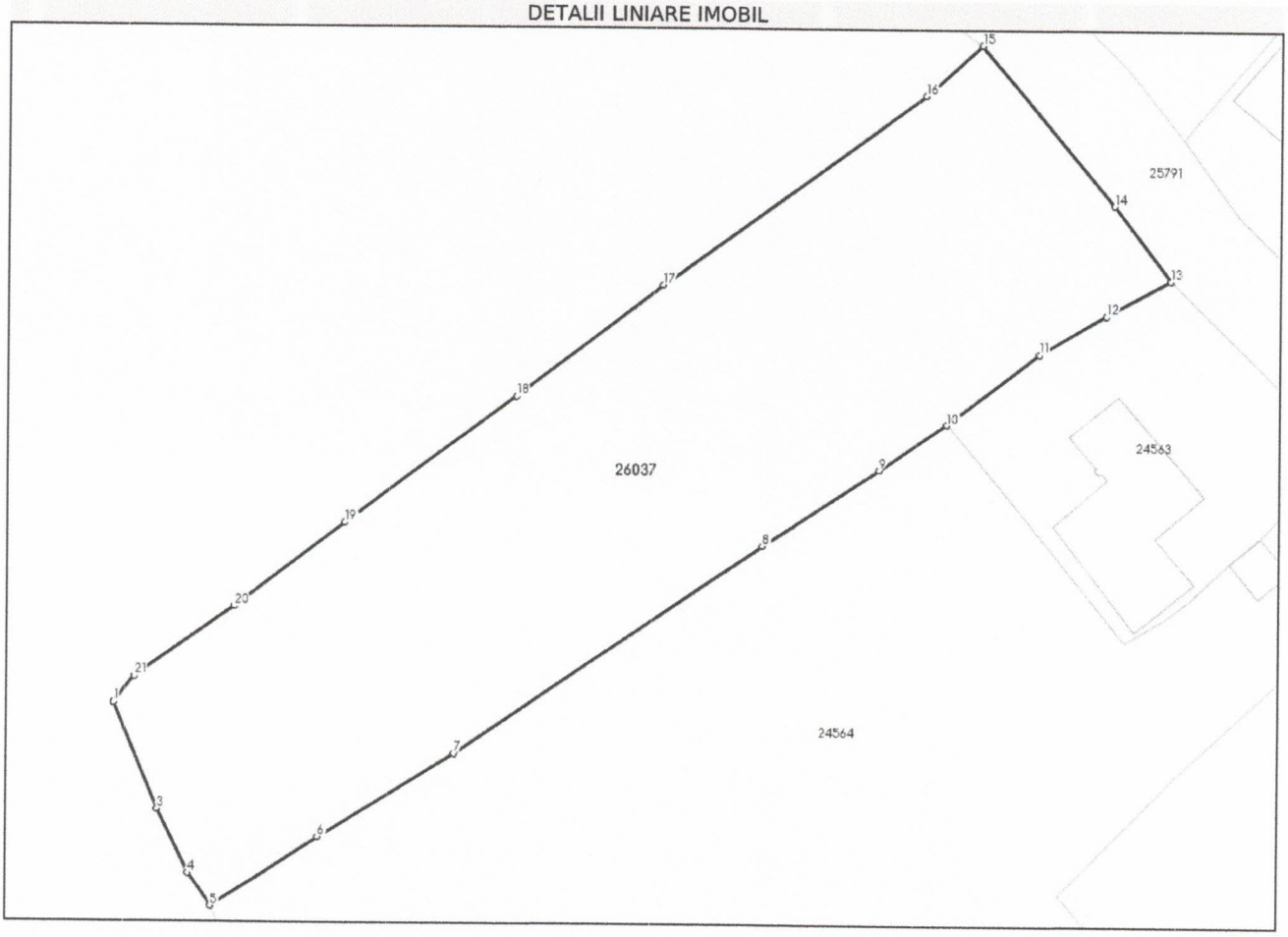
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
26037	1.014	TERENUL ESTE IMPREJMUIT

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	1.014	16	960	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.006
3	4	4.195
5	6	7.473
7	8	21.711
9	10	4.81
11	12	4.498

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	6.814
4	5	2.353
6	7	9.33
8	9	8.17
10	11	6.855
12	13	4.289

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	5.488
15	16	4.412
17	18	10.756
19	20	8.109
21	1	1.952

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	12.098
16	17	18.856
18	19	12.56
20	21	7.144

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta externa nr.490359/30-07-2025 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 213, 232.

Data soluţionării,
14-08-2025
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GEORGIANA VIOLETA CORCIU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN DE SITUATIE
SC 1 : 500

JUD. PRAHOVA
TERITORIUL:Or. COMARNIC, EXTRAVILAN, T.26 F226, T.71 F692/2, F694, PCT "PE FATA"
NUME PROPRIETAR:DOBRII MIHAI, DOBRII DANIELA-MARIANA
NUMARUL CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL:25868, 21206, 21207, 26213,26230
CARTEA FUNCIARA Nr.25868, 21206, 21207, 26213,26230
Sup. MAS.NR.CAD.25868 : 3132mp (EXTRAVILAN)
Sup. MAS.NR.CAD.21206 : 1522mp (EXTRAVILAN)
Sup. MAS.NR.CAD.21207 : 1342mp (EXTRAVILAN)
Sup. MAS.NR.CAD.26213 : 2863mp (EXTRAVILAN)
Sup. MAS.NR.CAD.26230 : 2934mp (EXTRAVILAN)
Sup. MAS.De700: 572mp (INTRAVILAN)
TOTAL ZONA STUDIATA : 12365mp (11793mp EXTRAVILAN, 572mp INTRAVILAN)

Legenda
- pomi
- stalp lemn
- stalp metal
- stalp beton
- canal
- gager
- rasuflatoare gaz
- constructie
- gard metal
- gard lemn
- gard plasa
- gard beton

LEGENDA:

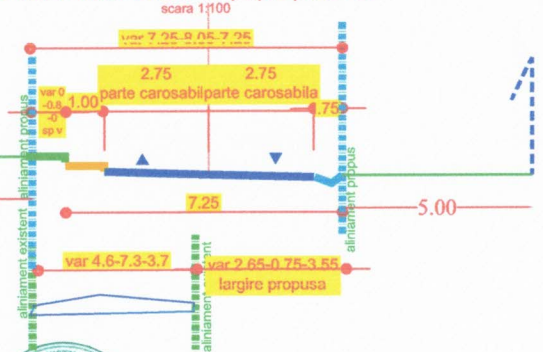
LIMITE:
- ZONA STUDIATA -12368mp
- INTRAVILAN PROPUS
- ALINIAMENT PROPUS
- REGIM DE ALINIERE
- EDIFICABIL PROPUS
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA CAI DE COMUNICATII
- TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN-FANEATA

UTR 7A
-IS
POT=25%
CUT=0.5
Rh max=S/D+P+2

UTR 7-L
POT=15%
CUT=1.5

M.D. BIDIUTAION
M.D. PANTUR PETRE
MOACA ION
MOACA PETRE
M.D. NAREA ION
NR.CAD.21213
NR.CAD.22525
NR.CAD.21704
DRUM
DRUM-DE700
De700
EXTRAVILAN
INTRAVILAN

PROFIL TRANSVERSAL 1-1 propus pt De 700
scara 1:100



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
Zona functionala	S(mp)	%	S(mp)	%
Institutii si servicii	---	---	11497	93.0
Cai de comunicatii	572	4.6	868	7.0
Teren agricol in extravilan	11793	95.4	---	---
TOTAL	12365	100	12365	100

VIZAT:
O.C.P.I. PRAHOVA
CONF. LEGII 350/2001
CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

Proiectant general:	S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L. PRAHOVA, Campina, str. Dealului, nr.30A J29/21/06.01.2009 RO 24919975 Tel/Fax: 0244-386.164; mobil: 0728147147	Beneficiar: ORASUL COMARNIC	Proiect nr 35 /2023
Proiectant de specialitate: BIA LIDIA ENE 0722751278		PUZ-EXTINDERE INTRAVILAN(S=11793mp) ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE COMPLEX TURISTIC SI AMENAJARE ACCES (Sac=12365mp) oras Comarnic, De700, T.26 F226, T.71 F692/2, F694, PCT "PE FATA 25868, 21206, 21207, 26213,26230	Faza: PUZ
SPECIFICATIE / NUME / SEMNATURA: Proiectat: arh. Lidia Ene; Desenat: arh. Lidia Ene; Director: ing. Isirate Andrei	Scara: 1:500; Data: 01.12.2024	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plan nr.: A-2

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL COMARNIC
PRIMARIA

Nr.8316/20.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobare P.U.Z. "Extindere intravilan (S=11793 mp) zona instituțiișisi servicii și zona căi de comunicații pentru amplasare complex turistic și amenajare acces (Sst=12368 mp) "

În temeiul prevederilor art.155 alin.(1) din OUG 57/2019 ,privind Codul Administrativ ,îmi exprim inițiativa de promovare a unui **Proiect de hotărâre privind aprobare P.U.Z. "Extindere intravilan (S=11793 mp) zona instituțiișisi servicii și zona căi de comunicații pentru amplasare complex turistic și amenajare acces (Sst=12368 mp) "**

Documentația prevede realizarea obiectivului care creează premisele unei dezvoltări armonioase în zonă cu funcții complexe. Prin acest PUZ se propune introducerea a 11793 mp în intravilan pentru zona instituții și servicii și zona căi de comunicații în vederea amplasării unui complex turistic .

Realizarea acestui proiect este benefic pentru dezvoltarea turistică a orașului nostru și creează noi locuri de muncă și ajută producătorii locali.

Ținând seama de atributul conferit de art art.129 alin.(6) lit.c din OUG 57/2019- Codul Administrativ , modificat , vă supun spre aprobare proiectul de hotărâre anexat.

PRIMAR,

ec.Sorin Nicolae POPA

Primaria Oras Comarnic
Str. Republicii, nr.104, Jud. Prahova.
TELEFON: 0244/360076 FAX: 0244-360076, 0244390932
www.primariacomarnic.ro
E-Mail secretar.primariacomarnic@yahoo.com

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL COMARNIC
PRIMĂRIA

Nr. 8317/20.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea **PUZ—EXTINDERE INTRAVILAN (S=11793mp) ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE COMPLEX TURISTIC SI AMENAJARE ACCES(Sst=12368mp)**

- Prin PUZ se propune introducerea a 11793 mp. in intravilan pentru zona institutii si servicii si zona cai de comunitatii in vederea amplasarii unui complex turistic.
- Constituirea unui nou UTR -UTR 7 A :

-Zona institutii si servicii-IS cu :
-functiunea dominanta :institutii si servicii
-regim de inaltime :S/D+P+2 ;Hmax=14 m ;Hmax cornisa=11 m.
- POT max=25%
- CUT max=0.5

-retragerea minima fata de aliniament :5m
-retragere fata de limitele laterale si posterioara minim 3m
-retrageri intre 2 constructii pe acelasi lot-3m in eventualitatea realizarii unei singure investitii.

-Zona cai de comunicatie rutiere- CCr
-respectarea profilului transversal propus pentru De 700
-circulatii si accese :conform studiului de fundamentare a circulatiei
-Servitutea de trecere se pastreaza in cadrul accesului existent

Situatia juridica
Terenul studiat in suprafata de 12368 mp este compus din:
*-Terenul in suprafata de 3132mp aferent **NC25868**–proprietatea Dobri Mihai si Dobri Daniela Mariana conform Act Notarial nr.2170/07.12.2021 la NP Onea Lucia si a ECF eliberat de BCPI Ploiesti cu nr.179465/28.11.2023.*
*-Terenul in suprafata de 1522mp aferent **NC21206**–proprietetea Dobri Mihai si Dobri Daniela Mariana conform Act Notarial nr.1143/09.06.2022 la NP Onea Lucia si a ECF eliberat de BCPI Ploiesti cu nr.179467/28.11.2023*
*-Terenul in suprafata de 1342mp aferent **NC21207**–proprietetea Dobri Mihai si Dobri Daniela Mariana conform Act Notarial nr.948/12.05.2022 la NP Onea Lucia si a ECF eliberat de BCPI Ploiesti cu nr.179466/28.11.2023*

*-Terenul in suprafata de 2934mp aferent **NC26230**–proprietetea Dobri Mihai si Dobri Daniela Mariana conform Act Notarial nr.2549/22.12.2022 la NP Onea Lucia si a ECF eliberat de BCPI Ploiesti cu nr.179463/28.11.2023*
*-Terenul in suprafata de 2863mp aferent **NC26213**–proprietetea Dobri Mihai si Dobri Daniela Mariana conform Act Notarial nr.2548/22.12.2022 la NP Onea Lucia si a ECF eliberat de BCPI Ploiesti cu nr.179464/28.11.2023*
-terenul in suprafata de 572mp-De700-domeniu public al orasului Comarnic conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul se prezinta in panta , diferenta de nivel dintre extremitatea estica si cea vestica fiind de ~34m

Terenul are acces auto şi pietonal neamenajat din str.De700

Terenul este proprietatea DOBRI MIHAI, DOBRI DANIELA MARIANA care sunt beneficiarii prezentului PUZ.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Din punct de vedere al zonificării funcţionale, zona studiată se încadrează în:
- IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- Ccr -SUBZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERA

U.T.R. 7A

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE

4.1. IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă
- insitutii si servicii

a.2. Funcţiunile complementare admise
-dotari pentru agrement
-Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise
- unitati de cazare de mici dimensiuni, unitati de alimentatie publica,spatii comerciale, constructii si amenajari pentru sport si agrement
-constructii pentru facilitati de spa, wellness, sanatate
- sunt permise amenajări ale terenului, de spaţii plantate cu rol de protecţie faţă de vecinatati si fata de căile principale de comunicaţie.
-terase, foisoare si locuri de joaca pentru copii
-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati, mobilier urban

b.2. Utilizări permise cu condiţii
- Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii spatiilor de parcare doar in incinta
- Grajd /cotete pentru animale de companie/echitatie cu conditia ca acestea sa fie limitate la maxim echivalentul a 10 Unitati vita mare amplasate la cel putin 10m fata de unitatile de cazare , agrement si alimentatie publica
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, aviziere, doar pentru promovarea societatii si a activitatii ei

b.3. Utilizari interzise
- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente hotelului
-nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor

- pentru spatiile administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.

-Piscinele descoperite şi acoperite vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est

-Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va fi la minim 3.5m din axul strazii De700

c.1.2.1 Amplasarea faţă de aliniament

Retragerea fata de aliniamentul la De700 va fi de minim 5m

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile fata de limitele lateriale si posterioara ale parcelelor va fi de minim 3m conform plansei de Reglementari Urbanistice,

-distanta intre constructii situate pe acelasi lot minim 3m, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte constructii.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Se va asigura acces carosabil pentru clienti cu raze de minim 6m.. Se va asigura acces la 2 fatade ale constructiilor de turism colective propuse

-In incinta se va separa circulatia de aprovizionare de cea pentru clienti

c.2.2. Accese pietonale -

- accesul pietonal se va asigura din str.Moldovei.Constructiile propuse vor fi deservite de alei pietonale cu latime de minim 1m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Este obligatorie realizarea bransamentelor la apa si canalizare din domeniul public inaintea demararii investitiei

-Proprietarul este obligat sa se branseze la reteaua de canalizare a localitatii, afra asigurarea de sisteme alternative individuale

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică, canalizare şi apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Pentru a fi construibile loturile aferente acestei zone functionale trebuie sa aiba minim 1500mp, cu front la strada minim 30m.

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-regimul de înălţime maxim admis este S/D+P+2 (Hmax=14m)

Hmax cornisa=11m

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura acesteia.

-se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare

- constructiile se vor realize numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- se interzic excesele ornamentale Ia : acoperisuri , fatade (gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda, gresie colorata)

- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuante lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa : pastel sau alb , maro(fatade)

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =25% şi C.U.T.max = 0.5.

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Pentru constructiile de alimentatie publica se va asigura un loc de parcare la 4 locuri la masa

- Se vor asigura spatii de parcare pentru toate spatiile de cazare puse la dispozitia turistilor
- La acestea se vor adauga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcţiilor din sfera turismului, acest procent va fi de minim 25%.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu Hmax=1,8m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,2 m .

4.2.-Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAŢII

- Ccr -SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcţiunile complementare admise

- spatii verzi
- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere
- panouri publicitare

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, pietonale , echipamente si dotari tehnico-edilitare

b.2.-Utilizări permise cu condiţii

- panouri publicitare cu conditia respectarii regulilor de amplasare

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. b1, b2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile
Se vor respecta prospectele propuse in PUZ:

De700 va avea un profil cuprins intre 7.25m si 8.05m cu :

- 5.5m carosabil
- 1m trotuar
- 0.75m rigola
- 0.00-0.80m spatiu verde

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel. Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu Hmax=1,8m;

In temeiul,OUG 57/2019 ,Cod administrativ,art.129 alin 2,lit(c),art.136 alin. 1si 8,art.196 ali. 1lit.(a) si art. 243 alin. 1, lit.(a); Legii nr. 350/2001(r) privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul,,

propunem
Consiliului Local al orasului Comarnic

- Aprobarea Planului Urbanistic Zonal - **PUZ—EXTINDERE INTRAVILAN (S=11793mp) ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE COMPLEX TURISTIC SI AMENAJARE ACCES(Sst=12368mp)**

BIROU URBANISM

MIRCEA COCA COSTIN

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL COMARNIC
PRIMARIA

Nr.8318/20.08.2025

AVIZ,

Secretarul general al orasului Comarnic, judetul Prahova, abilitat de dispoziţiile art.243, alin (1), lit "a" din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, analizand referatul de aprobare nr.8316/20.08.2025 al domnului primar ec.Sorin Nicolae Popa ,raportul de specialitate nr.8317/20.08.2025 al Serviciului Urbanism, Cadastru, Amenajarea Teritoriului şi Transport Public din cadrul aparatului de specialitate al primarului oraşului Comarnic, precum si actele normative care au stat la baza iniţierii,de către domnul primar *a **Proiectului de hotărâre*** **privind aprobare P.U.Z. "Extindere intravilan (S=11793 mp) zona instituţiişi servicii şi zona căi de comunicaţii pentru amplasare complex turistic şi amenajare acces (Sst=12368 mp) "**, acordă **AVIZ FAVORABIL** din punct de vedere al legalităţii , având în vedere prevederile art.25,art.47 şi art.56 din Legea 350/2001r1 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi ale Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind metodologia de consultare şi informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare şi urbanism şi prevederile art.129 alin.(6) lit.c şi art.196 alin.(1) lit."a", din OUG 57/2019 -Codul Administrativ;

Secretar General Oraş,

jr.Ioana Marilena VELCEA

Primaria Oras Comarnic
Str. Republicii, nr.104, Jud. Prahova.
TELEFON: 0244/360076 FAX: 0244-360076, 0244390932
www.primariacomarnic.ro
E-Mail secretar.primariacomarnic@yahoo.com