ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
PRIMĂRIA COMUNEI GUGEŞTI

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 71, cod poştal 627155
e-Mail: primariagugesti@yahoo.com Telefon/ Fax: **0237/250.046**
Web: www.primariagugesti.ro **0237/250.182**

VASILE VATRA

Digitally signed by VASILE VATRA
Date: 2025.10.03 15:16:15 +03'00'

Nr. 6992/25.08.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. **36** din **25.08.2025**

In scopul: obtinerii autorizatiei de constructie **„CONSTRUIRE TEREN MINIFOTBAL SI AMENAJARE SPATII VERZI -SCOALA GENERALA „ ALEXANDRU VLAHUTA „ COMUNA GUGESTI, JUDETUL VRANCEA „**

Ca urmare a cererii adresate de domnul (a) **VATRA VASILE Primar, reprezentant al UAT COMUNA GUGESTI, CUI 4297800,** cu domiciliul[2)]/sediul în judeţul **VRANCEA** , municipiul/oraşul/**comuna GUGESTI** , satul **GUGESTI** , sectorul , cod poştal **627155**, str. **ALEEA PRIMAVERII** nr. **85** , , bl. , sc. , et. , ap. telefon/fax – **0764/971240** , e-mail ., înregistrată la nr. **6992 / 21.08.2025** , pentru imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în judeţul **VRANCEA**, municipiul/oraşul/comuna **GUGESTI**, satul **GUGESTI** ., sectorul……, cod poştal 627155 , **BLD.MIHAIL KOGALNICEANU,** nr. 36, bl. -……, sc. -…., et. …-…, ap. …-…, sau identificat prin[3)] ;

- PLAN INCADRARE IN ZONA -

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. ……/….. , faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Judeţean/Local **GUGESTI** nr . 56/ 29.09.2022, cu privire la reactualizare P.U.G.

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC :**

- Terenul se afla in intravilanul comunei GUGESTI, sat GUGESTI , in suprafata de **5359,00 MP,**
- Terenul apartine domeniului public al comunei GUGESTI si se afla in administrarea CONSILIULUI LOCAL GUGESTI**, conform H.G. 726/17.06.2009 + Anexa 26 la H.G. Nr.908/2002 , Nr. Cadastral 56575, Tarla. Nr. 43, Parcela 1913,1917,1919, teren curtii constructii .**
- Terenul nu este inscris in lista cuprinzind monumentele istorice ;
- Asupra terenului nu greveaza servituti ;
- Terenul nu figureaza in zona cu interdictie de construire.

2. **REGIMUL ECONOMIC :**

Folosinţa actuală: - Constructii adminsitrative si socaial culturale + teren intravilan C.C.
Destinaţia zonei: UTR 1 – Zona centrala cu functiuni complexe

3.REGIMUL TEHNIC

Suprafata terenului 5359MP

UTR- 1

- UTILIZARI ADMISE

- se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor;
- se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei pentru functiuni publice, administrative, culturale, de invatamant, functiuni teritare superioare, comert, servicii profesionale si personale
- in cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstructiei unor cladiri fara valoare este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni care permit accesul liber al locuitorilor
- se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:
- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice compatibile cu caracterul de zona centrala;
- biblioteca-mediateca;
- releu infostructura, posta si telecomunicatii;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- centre de expozitii, galerii;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere, loisir si sport in spatii acoperite si descoperite;
- spatii pentru invatamant
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir
- mici unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar;
– se admit functiuni publice si de interes general

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;
- se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii privind noile functiuni:

(1) - functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei centrale;

(2) - functiunea existenta sau nou propusa sa nu stanjeneasca vecinatatile sau, in caz contrar, proiectul sa demonstreze solutiile de eliminare a oricarei surse potentiale de incomodare sau poluare;

- se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala.

UTILIZARI INTERZISE - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru noi institutii si servicii publice, in absenta unor norme specifice si in functie de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 350 mp. cu un front la strada de minim 15.0 metri in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim 8.0 metri in cazul cladirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane; sunt necesare operatiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumparare cu exercitarea dreptului de preemptiune sau de expropriere de catre administratia publica;
- de regula se mentin neschimbate dimensiuniile si formele actuale ale parcelelor cu exceptia celor avand sub 150 mp. care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelel adiacente;
- pentru functiuni de interes general si locuinte se considera construibile parcelele avand minim 200 m. si un front la strada de minim 8.0 m. in cazul constructiilor insiruite intre doua calcane laterale sau de minim 12.0 m. in cazul constructiilor izolate sau cuplate;
- se admite delimitarea terenurilor aferente blocurilor sau grupurilor de blocuri;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor
- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor
- se mentine neschimbata situatia dominanta existenta pe fiecare strada, de dispunere pe aliniament sau de de retragere fata de aliniament la o distanta de cel putin 4.0 metri; in cazul situatiei incerte se va favoriza regimul de retragere a cladirilor fata de aliniament cu minim 4.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse numai izolat sau cuplat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- se mentin caracteristicile tesutului urban existent; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale constructiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z.. care se va aviza conform legii;
- cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- in cazul transformarii unei cladiri de locuit sau numai a parterului acesteia in alte functiuni, accesul publicului in cladire se va face prin intrari noi deschise pe fatada

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea vehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **P + 3** cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona drumurilor principale
- inaltimea maxima admisibila este determinata de respectarea in planul aliniamentului a unei inaltimi la cornise egala cu distanta dintre aliniamente si retragerea volumelor mai inalte la o distanta egala cu diferenta, dar nu mai putin de **4,0** m.;
- inaltimea maxima admisibila este **P + 2** pe strazile avand distanta dintre aliniamente de minim **10** metri

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un proiect de specialitate, avizat conform legii;
- acoperisurile vor fi realizate din tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada; lucarnele vor respecta configuratia traditionala;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice realizarea calcanele vizibile din circulatiile publice

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi obligatoriu facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii in zonele intens circulate;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in reteaua de canalizare;
- de regula, toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a jardinierelor cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale.

IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30** m. partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; - imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de **2.20** metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %)
- POT maxim = **80%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT - mp.ADC / mp. teren)
- CUT maxim = **2.0**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat[4] pentru/întrucât

„ CONSTRUIRE TEREN MINIFOTBAL SI AMENAJARE SPATII VERZI -SCOALA GENERALA „ ALEXANDRU VLAHUTA „ COMUNA GUGESTI, JUDETUL VRANCEA„

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

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. **OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :**

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii — de construire/de desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, FOCSANI , str. DINICU GOLESCU nr.2, cod 620106

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acestaareobligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente

5. **CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

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

X☐ D.T.A.C. X☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă	☐ gaze natural	Alte avize/acorduri
☐ canalizare	☐ telefonizare	X☐ - aviz protectia mediului
X☐ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	☐ alimentare cu energieterm
☐ transport urban	☐ certificat fiscal	☐ aviz scoatere din circuitul agricol vie
X☐ Plan Topo vizat de O.C.P.I VRANCEA		

d.2) avize şi acorduri privind:

X☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă X☐ sănătatea populaţiei

d.3) avize/acorduri specifice ale adminustraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☐ ..... ☐ .....☐ .....

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

X ☐ studiu geotehnic

☐ studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic şi al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficienţă conform art.9 alin (1) din Legea 372/2005, modificata si completata.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

P R I M A R,
VATRA VASILE

SECRETAR GENERAL,
PRUTEANU SORELA MARIA

ARHITECT SEF,
TALPAN COSMIN LUCIAN

Achitat taxa de : - lei, conform Chitanţei nr .-din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data 25.08.2025