

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea documentatiei de urbanism "elaborare in format GIS a Planului Urbanistic General al comunei Ceptura, judetul Prahova"

Consiliul Local al comunei Ceptura, judetul Prahova;

Vazand:

referatul de aprobare intocmit de catre primarul comunei Ceptura, inregistrat sub nr. 5808 / 15.06.2026, prin care propune aprobarea documentatiei de urbanism "elaborare in format GIS a Planului Urbanistic General al comunei Ceptura, judetul Prahova";

anuntul si procesul-verbal de afisare, nr. 5715 / 11.06.2026, a documentatiei privind "elaborare in format GIS a Planului Urbanistic General al comunei Ceptura, judetul Prahova" privind informarea si consultarea publicului;

avizele favorabile: nr. 67354 / 2026 emis de Ministerul dezvoltarii, Lucrarilor publice si Administratiei, nr. 53 / 2026 emis de Ministerul Culturii, precum si celelalte avize prevazute de lege, transmise Comunei Ceptura;

Avand in vedere prevederile:

art. 25 alin. 1, art. 29 alin. 2¹, art. 45 lit. a), art. 46, art. 46¹, art. 49 si art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

art. 2 alin. 1 din H.G. nr. 525 / 1996 republicata, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legii nr. 50 / 1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

Ordinului M.D.R.T. nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legii nr. 52 / 2003 republicata, privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legii nr. 24 / 2000 privind normele de tehnica legislativa, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul prevederilor art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. b) si d), alin. 6 lit. c), alin. 7 lit. k), ale art. 139 alin. 3 lit. e) si ale art. 196 alin. 1 lit. a) din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1 Se aproba documentatia de urbanism "**elaborare in format GIS a Planului Urbanistic General al comunei Ceptura, judetul Prahova**", elaborate de S.C. ZAB TEN Consulting S.R.L., conform anexei ce face parte integranta din prezentul proiect de hotarare.

Art. 2 Prezenta documentatie de urbanism "elaborare in format GIS a Planului Urbanistic General al comunei Ceptura, judetul Prahova" este valabila 10 ani de la intrarea in vigoare a prezentei hotarari, cu posibilitatea prelungirii valabilitatii conform prevederilor legale in vigoare in domeniu.

Art. 3 Orice alta prevedere contrara prezentei hotarari isi inceteaza aplicabilitatea la data adoptarii prezentei hotarari.

Art. 4 Prezenta hotarare, insotita de un exemplar al documentatiei in format electronic se inainteaza, in termen de 15 zile de la adoptare, Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara

pentru preluarea informatiilor in sistemul de evidenta de cadastru si publicitate imobiliara si in geoportalul INSPIRE si Ministerului dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei pentru preluarea in Observatorul teritorial national.

Art. 5 Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile si termenele prevazute de Legea nr. 554 / 2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, la instanta competenta.

Art. 6 Prezenta hotarare va fi comunicata catre autoritatile, institutiile si persoanele interesate de catre secretarul general al comunei.

Dat in comuna Ceptura, astazi 15 iunie 2026.

Initiator ,
Primar,
Vasile George STANCIU



PROIECT 019/2023
PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA CEPTURA, JUD. PRAHOVA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA CEPTURA, JUD. PRAHOVA

CUPRINS:

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

- 1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 3 DOMENIUL DE APLICARE

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT
- 2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- 3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERE MINIME OBLIGATORII
- 4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- 6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

CAP. III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAP. IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

- C – ZONĂ CENTRALĂ
- IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII
- L – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- L/IS , IS/ID, IS/A/ID, IS/GC - ZONE MIXTE
- ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT
- A – ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE CU PROFIL NEPOLUANT
- SP – ZONĂ SPAȚII VERZI
- TE – ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
- GC – ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
- DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

CAP. V ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

TERENURI OCUPATE DE CONSTRUCȚII ȘI ALTE AMENAJĂRI

TC – ZONĂ CAI DE COMUNICAȚIE

TF – ZONE VERZI SI TERENURI FORESTIERE

TA – ZONĂ TERENURILOR AGRICOLE

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

TCA – TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII SI AMENAJARI

CAP. VI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ANEXA 1

ANEXA 2

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA CEPTURA, JUD.PRAHOVA**

I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice în vigoare, care stă la baza elaborării planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul General de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de Urbanism și Regulamentele Locale de Urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, în intravilan sau extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea normelor obligatorii stabilite de prezentul regulament, întărite prin avizul Consiliului Local, pentru o ocupare rațională a terenurilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Prin aplicarea Regulamentului Local de Urbanism se va asigura concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale comunității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative care reglementează domeniul:

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin **HGR nr. 525 din 27 iunie 1996**, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr 50/1991 (republicată în 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.042000 – Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism;

Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general – Indicativ GP -038 – 1999;

Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000

Legea nr. 18/1991 republicată și actualizată – privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I
Rețele de transport

Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a
II-a Apa;

Legea nr. 5 din 6 martie 2000 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national –
Sectiunea a III – Zone naturale si construite protejate;

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a
IV-a Reteaua de localitati

Legea nr. 575 din 22 octombrie 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului
national – Sectiunea a V-a Zone de risc natural;

Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a
VI-a Zone cu resurse turistice

Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 republicata si actualizata privind protejarea monumentelor
istorice

Ordinul MCC nr. 2361/2010 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizata si a
monumentelor istorice disparute;

OG nr. 43/30.01.2000 republicata si actualizata – privind protectia patrimoniului arheologic si
declararea unor situri arheologice ca zone de interes national

Lege nr. 287 din 17 iulie 2009 republicata si actualizata – Codul Civil

Lege nr. 46 din 19 martie 2008 actualizata – Codul Silvic

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicata si actualizata – privind reglementarea si
administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.

Legea nr. 107 din 25 septembrie 1996 actualizata – Legea Apelor;

Legea nr. 138 din 27 aprilie 2004 republicata si actualizata – a îmbunătățirilor funciare

OUG nr. 57 din 20 iunie 2007 actualizata - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea
habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice

Legea nr. 451 din 8 iulie 2002 - pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la
Florenta la 20 octombrie 2000

Legea nr. 157 din 7 octombrie 1997 - privind ratificarea Convenției pentru protecția
patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985

Legea nr. 448 din 6 decembrie 2006 republicata si actualizata - privind protecția și promovarea
drepturilor persoanelor cu handicap

Ordinul MDRAP nr. 189 din 12 februarie 2013 - pentru aprobarea reglementării tehnice
"Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale
persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000"

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si a
recomandărilor privind mediul de viața al populației

Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 actualizata – a energiei electrice și a gazelor naturale

Legea nr. 7 din 13 martie 1996 republicata si actualizata a cadastrului și a publicității imobiliare

OUG nr. 195 din 22 decembrie 2005 actualizata – privind protecția mediului

HOTĂRÂRE nr. 445 din 8 aprilie 2009 actualizata - privind evaluarea impactului anumitor
proiecte publice și private asupra mediului

HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 actualizata - privind stabilirea procedurii de realizare a
evaluării de mediu pentru planuri și programe

**Ordin comun MLP nr. 34/N/07.11.95, MI Nr. 3422/01.08.95, MAN nr. M30/02.11.95 și SRI
nr. 4221/08.08.95** - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și
amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării
construcțiilor

Ordin MT nr. 45/27.01.1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

OUG nr. 195 din 12 decembrie 2002 republicata și actualizată - privind circulația pe drumurile publice

Legea nr. 125 din 12 iulie 2012 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 265/2008 privind auditul de siguranță rutieră

Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996 republicată și actualizată - privind locuințele

Legea nr. 10 din 18 ianuarie 1995 actualizată - privind calitatea în construcții

Legea nr. 185 din 25 iunie 2013 - privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legea nr. 372 din 13 decembrie 2005 republicată - privind performanța energetică a clădirilor

Hotararea nr. 571 din 16 august 2016 - pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu

Hotararea nr. 560 din 15 iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă, modificată și completată cu **HGR nr. 37 din 12 ianuarie 2006**

Hotarare nr. 321 din 14 aprilie 2005 republicată și actualizată – privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant

Legea nr. 153 din 5 iulie 2011 actualizată - privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor

Hotararea nr. 584 din 21 iunie 2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
Ordonanța nr. 58 din 21 august 1998 actualizată - privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România

Legea nr. 33 din 27 mai 1994 republicată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 actualizată privind bunurile proprietate publică

Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 actualizată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Legea nr. 348 din 10 iulie 2003 republicată și actualizată privind legea pomiculturii.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru teritoriul administrativ al comunei Ceptura, cuprins în zona studiată (intravilan și extravilan) și reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente PUG – Comuna Ceptura.

Teritoriul administrativ este delimitat conform legii, în baza avizului OCPI – Prahova (cu preluarea limitelor UAT conform programului RELUAT) și reprezentat în planșele care compun partea desenată a PUG. Suprafața UAT Ceptura care face obiectul PUG măsoară 4705.00 ha.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

- În conformitate cu Ordinul MAPDR nr. 227/2006 se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

- Conform HG 1872/2005, art. 76, suprafețele de teren aferente infrastructurii de îmbunătățiri funciare din domeniul public și privat al statului se compun din suprafețe ocupate efectiv de bunurile care alcătuiesc infrastructura și din suprafața zonelor de protecție ale acestei infrastructuri. Stabilirea zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare se face prin ordin al ministrului, la propunerea Agenției, în funcție de diversele tipuri și grade de infrastructură, precum și de amplasarea acestora în cadrul amenajărilor.

Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

- Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Suprafețe împădurite

- conform Legii nr. 331/2004 Cod Silvic, art. 2, alin 3, includerea pădurilor în intravilan este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza obiective turistice.

- Pentru autorizarea construcțiilor la o distanță mai mică de 50 m de fondul forestier este necesar aviz de la Garda Forestieră

- Ocuparea definitivă a terenurilor din fond forestier se va face cu respectarea Codului Silvic, care se face de regulă prin schimb. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

- Toate operațiunile necesare construirii se vor face, cu avizul conform al autorităților cu competențe în domeniu (mediu, păduri, agricultură, turism, etc.) – după caz.

- Conform Codului Silvic, fondul forestier (376 ha) este constituit din păduri, albiile pâraielor și alte terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate, în cazul de față proprietate privată a persoanelor juridice.

Resursele subsolului

- Potrivit evidenței ANRMPSG, teritoriul administrativ al comunei Ceptura se suprapune cu următoarele perimetre aferente unor omologări / înregistrări de resurse / rezerve minerale utile solide, lignit: perimetrul “Olteni” și perimetrul “Valea Semanului – Merezeu”.

Coordonatele perimetrelor în care sunt incluse omologările sunt următoarele:

Puncte	X	Y
1	605072.33	397061.82
2	602105.04	393115.82
3	602192.32	392679.45
4	602597.51	392710.62
5	604567.40	393863.88
6	605864.03	395970.90

7	606231.82	397080.52
8	606231.82	397273.77
9	605527.40	397280.00

- Totodată, conform evidenței ANRMPSG, teritoriul administrativ al comunei Ceptura se suprapune cu mai multe perimetre aferente acordurilor petroliere de explorare și exploatare (definite prin Legea Petrolului nr. 238/2004) și anume “CEPTURA - URLAȚI” și “MALU ROȘU” – titular OMV PETROM SA.

- Orice proiect dezvoltat în zonele în care se află amplasate perimetre concesionate de către ANRMPSG pentru activități de explorare sau exploatare a sibiștanțelor minerale utile solide sau zone în care sunt înregistrate resurse / rezerve de substanțe minerale solide se va realiza numai cu avizul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Minier, Petrolier și al Stocării Geologice a Dioxidului de Carbon și cu informarea și avizarea lucrărilor de către titularii de licențe; pentru obținerea avizului se va depune la ANRMPSG un proiect etnic însoțit de o notă de constatare emisă de IZRM Ploiești, precum și acordul titularilor de acord petrolier și al operatorilor din sectorul petrol și gaze naturale.

- Se vor respecta în totalitate prevederile Ordinului nr. 47/1203/509/21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor / sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, precum și prevederile Ordinului ANRM nr. 196/2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specific zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului.

- Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

- Se vor institui zone de protecție sanitară în jurul noilor captări de apă, în baza avizului de specialitate. Protecția sanitară se asigură prin prevederea a trei tipuri de zone:

a. Zonă de protecție sanitară cu regim sever

b. Zonă de protecție sanitară cu regim de restricție

c. Perimetrul de protecție hidrogeologică

- Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă va fi de 50 m pentru direcția amonte, 20 m pentru direcția aval de priză, pe direcția de scurgere a apei subterane.

- Conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare și ale OMAP nr. 828/2019, Anexa 1, art. 6, alin. (2), lit c), obținerea avizului de gospodărire a apelor la faza PUZ / PUD este necesară numai în cazul în care prin PUZ / PUD se propun lucrări care se execută pe ape sau care au legătură cu apele subterane sau de suprafață.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect architectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

- Conformarea construcțiilor va avea în vedere relieful și geometria terenului pe care se amplasează. Planul format din punctele de maxim ale acoperișurilor va urma panta generală a terenului.

- Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei.

Acoperișul construcțiilor va fi de preferință tip șarpantă, cu excepția celor care din motive funcționale nu pot adopta această soluție (ex. instalații agricole sau industriale, silozuri, alte asemenea).

- Toate plantațiile existente, vegetația care nu se defrișează, va constitui zonă verde aferentă obiectivelor propuse. Orice intervenție ulterioară pentru diminuarea acestor suprafețe sau tăierea copacilor este interzisă.

- Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru fiecare UTR, zonă și subzonă funcțională în parte.

Zone construite protejate

- În zonele de protecție a monumentelor delimitate conform studiului istoric, și în zonele de protecție ale siturilor arheologice, evidențiate în planșele 3 – Reglementări urbanistice, autorizarea oricăror lucrări de construire/desființare sau intervenție se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii sau al Direcției Județene pentru Cultură Prahova – după caz.

- Pentru protecția câmpului vizual al monumentelor, se instituie servitute “non aedificandi” și “non altius tollendi”, în conformitate cu prevederile RGU, Legii nr. 422/2001 a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare și Codului Civil.

- În conformitate cu OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, în cazul în care în zonele afectate de investiții sunt semnalate descoperiri arheologice întâmplătoare, beneficiarul investiției are obligația de a suspenda lucrările și de a semnala acest fapt Direcției Județene pentru Cultură Prahova

- Conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare următorii termeni sunt definiți astfel:

“**Zonă de protecție** - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate”.

„**Zonă protejată** - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilită prin documentații de urbanism specifice aprobate”.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri natural

Zone cu risc seismic

Conform STAS 11 100/1993, din punctual de vedere al macrozonării seismice – scara MSK corespunzătoare unei perioade de revenire de 50 de ani, teritoriul comunei este tăiat de izolinia ce separă zona corespunzătoare gradului 9₂ de cea corespunzătoare gradului 8₁.

Conform Normativ P100-1/2013 pentru protecția antiseismică a construcțiilor, din punct de vedere seismic teritoriul se caracterizează prin următoarele elemente:

Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare a_g , având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani (și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,40g pentru zona de est a teritoriului administrative și de 1,00 sec pentru zona de vest.

Zone cu risc de instabilitate

Conform Legii 575 din 2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului localitatea este încadrată ca zonă cu risc de alunecări ridicat.

Alunecările de teren de pe teritoriul administrative sunt unele active, altele stabilizate temporar provocate de cauze natural.. acestea afectează cel mai mult pajiștile, fânețele și livezile, dar pe alocuri și zonele de locuințe.

În zonele cu probabilitate medie, mare de producere a alunecărilor de teren, atunci când se dorește realizarea de noi obiective, planificarea investigațiilor geotehnice (de teren și de laborator) este obligatoriu să fie făcută în concordanță cu cerințele și / sau recomandările SREN 1997-2-2007 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Încercarea și investigarea terenului și standardelor conexe acestuia pentru a se obține un model geologic detaliat al amplasamentelor.

Riscul pe amplasament și în vecinătăți se va evalua în studiile geotehnice de detaliu pentru fiecare obiectiv în parte.

Pentru prevenirea alunecărilor de teren se prevăd următoarele măsuri:

- Interzicerea executării de săpături și construcții în versanți
- Interzicerea tăierii copacilor
- Restricționarea aratului și pășunatului în aceste zone
- În zonele fără vegetație se vor lua măsuri de plantare de pomi (salcâm, arin, pin, frasin, cătină)
- Retaluzarea și înierbarea pantelor mari cu executarea de lucrări de dirijare a apelor
- Se vor efectua lucrări de drenare a apei din precipitații și organisme torențiale.

Suprafețele afectate pot fi ameliorate prin terasări și taluzări urmate de acțiuni de înierbare, plantare de arbuști sau pomi.

Pentru zonele de hazard se va evalua gradul de stabilitate a terenului și propuneri de lucrări în cazul în care este necesar.

La proiectarea construcțiilor se va evalua gradul de stabilitate al versanților limitrofi și se va stabili distanța de amplasare față de versanții instabili.

Zone cu risc de inundabilitate

Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient sau se va ridica cota din amplasament a construcțiilor.

Se recomandă urmărirea în timp și întreținerea în condiții de funcționare prin decolmatarea ori de câte ori este necesar a traseelor canalelor din zonă.

La amplasarea construcțiilor în apropierea cursurilor de apă se va respecta distanța impusă de Legea Apelor pentru zona de protecție. Nu se vor amplasa construcții pe traseul canalelor de desecare funcționabile sau colmatate, pentru a se evita obturarea lor.

Funcție de condițiile geologice și morfologice, respective a riscurilor natural identificate pe teritoriul comunei Ceptura au fost conturate următoarele zone:

- Zone improprii de construit: zonele cu alunecări de teren, zonele de curs ale rețelei hidrografice și zonele de protecție conducte, sonde, lucrări miniere, LEA, CF, etc
- Zone de construit cu amenajări special: zonele cu hazard privind instabilitate teren
- Zone bune de construit reprezentate prin culmi deluroase, versanti cu înclinare între 2 – 20% și zona de câmpie.

Investigațiile geotehnice ulterioare de mare detaliu, pot schimba încadrarea zonelor în orice direcție, în funcție de rezultate, deoarece aceste informații sunt generale și orientative, obținute pe baza unei prospecțiuni preliminare.

Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție ale rețelelor de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc, a căilor de comunicație, a conductelor de transport produse petroliere, delimitate conform legii, este interzisă.

- La autorizarea construcțiilor în zona traseului rețelelor se va solicita avizul de la instituțiile care le dețin sau administrează (SC Electrica SA, OMV Petrom, Petrotrans, Conpet, Distrigaz, Transgaz, Transelectrica, etc.).

- Depozitele de deșeuri menajere controlate, instalațiile de compostare a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare a deșeurilor vor fi amplasate conform art. 41 și 43 din OMS 119/2014 iar stabilirea zonelor de protecție sanitară pentru aceste obiective se va face pe baza unor studii de impact asupra mediului și sănătății. Pentru obiectivele amintite, alegerea locului de amplasare se va face după studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 119/2014, cu completările ulterioare.

- La proiectarea și realizarea sistemelor de canalizare și epurare se va face și studiul de impact asupra sănătății publice, în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității și nu respect distanțele prevăzute în OMS 119/2014.

- Managementul riscurilor antropice identificate (rețele de transport produse petroliere vechi/neidentificate, poluarea aerului și poluarea fonică generate de către traficul rutier desfășurat pe DN1B, DJ 102N și DJ 102K) va fi inclus în acțiunile prioritar stabilite la nivelul comunei.

- Pentru construcțiile amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrolier (conducte transport produse petroliere) sau a magistrelor de transport gaze naturale se va solicita avizul deținătorului, astfel: - conform Aviz Favorabil – Condiționat nr. 413 din 15.11.2024 emis de Dacian Petroleum se vor respecta distanțele impuse de Ordin ANRE nr. 41/21.03.2018 privind modificarea și completarea Normelor tehnice pentru proiectarea și respectarea Legii nr. 10/1995 – notificarea părților interesate, respective a reprezentantului Operatorului de rețele DPC pentru toate proiectele ce solicit avizare / CU, obiective civile sau industrial, în cazul identificării unor facilități utilizate în operarea zăcămintelor țiței și gaze natural, în zonele construcțiilor. i execuția conductelor de transport gaze natural, aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr. 118/2013, publicat în MO nr. 291 din 30 martie 2018, Anexa 9, Anexa 10, punct 9. Distanțe de siguranță între conducte, inclusiv instalațiile aferente și diferite obiective învecinate, Ordin MEC/MTCT/MAI nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor / sistemelor din sectorul petrol și gaze natural;

- conform adresei nr. 529 din 20.02.2025 emisă de OMV Petrom S.A., acesta are în zonă 79 sonde, 5 conducte și 5 linii electrice aeriene de joasă tensiune.

Referitor la distanțele de siguranță/protecție față de obiectivele subscrisei, se vor respecta prevederile Ordinului 278 din 1986 privind aprobarea normativului departamental pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele component ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze precum și ale Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților aprobate prin Ordinul nr. 239/2019 al ANRE.

Pentru autorizarea executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor petroliere se va solicita aviz de amplasament după caz OMV Petrom sau Dacian Petroleum conform dispozițiilor Legii 50/1991.

- La emiterea certificatelor de urbanism pentru operațiuni notariale, se va menționa atunci când este cazul, amplasarea terenurilor în zona de protecție a conductelor de transport produse petroliere și administratorul acestora.
- Amplasare de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
- Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului se va solicita avizul DISTRIGAZ SUD REȚELE.
- Pentru toate construcțiile noi sau extinderea celor existente se va solicita prin certificatul de urbanism avizul SC Electrica SA. Construcțiile care se vor realiza în zonele de protecție ale liniilor de medie și înaltă tensiune precum și a punctelor de transformare vor respecta distanțele minime de siguranță prevăzute în avizele de amplasament.
- Pentru toate lucrările ce se vor efectua în zona rețelelor Orange prin certificatul de urbanism se va solicita avizul ORANGE ROMANIA COMMUNICATION S.A.
- Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact pe mediu, topografice, hidrometeorologice și de dispersie a poluanților, astfel încât aceștia să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normativele în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social – culturale și medicale precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități)

Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor se va face concomitent sau ulterior executării lucrărilor de echipare edilitară pentru toate utilitățile existente în zonă, respectiv energie electrică, gaze, apă, canalizare, evacuarea deșeurilor.
- Toate construcțiile propuse vor fi racordate, funcție de destinație, la rețelele de utilități.
- Viabilizarea terenurilor destinate obiectivelor propuse se va face prin extinderea rețelelor existente sau a capacității acestora, iar acolo unde aceasta nu este posibil asigurarea utilităților se va face în sistem propriu.
- Toate componentele din cadrul sistemelor de alimentare cu apă/canalizare ape uzate se vor amplasa pe domeniul public;
- Se păstrează liberă de construcții de orice fel zona de protecție sanitară cu regim sever stabilită conform H.G. 930/2005 pentru foraje, stații de clorinare / rezervoare de înmagazinare / conducte de aducțiune, transport și distribuție a apei;
- Finanțarea lucrărilor se va face din bugetul local, iar acolo unde aceasta nu este posibil se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.
- Zonarea funcțională s-a făcut cu respectarea principiului separării zonelor aferente echipării tehnico-edilitare de celelalte zone specifice. S-au prevăzut zone de protecție conform legislației în vigoare. În aceste zone, construirea se va face cu restricții sau va fi interzisă, funcție de fiecare rețea în parte.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

- Zonarea funcțională și amplasarea construcțiilor s-a făcut în baza a trei criterii principale, astfel:
 - Funcțiunile deja existente în intravilan
 - Conformarea terenului (relief, drumuri existente, ape, etc.)
 - Relevanța și specificitatea funcțiilor propuse în cadrul zonei studiate

- S-a avut în vedere asigurarea compatibilității între zonele și subzonele funcționale și respectarea recomandărilor de amplasare din anexa 1 la RGU, respectiv gruparea construcțiilor după destinație și condiții de funcționare.

- Conform prescripțiilor din **Notificarea DSP**, la zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere:

- separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora și respectarea prevederilor art. 10 OMS/2014.
- se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.
- obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambient din teritoriile protejate. Obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și trebuie să fie amplasate în zonele industriale.

Procentul de ocupare a terenului – POT

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

- În sensul prezentului regulament procentul de ocupare al terenurilor, prescurtat POT, se definește conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, astfel:

$POT = Sc/Steren$

“raportul dintre suprafața construită = Sc (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei = Steren.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.”

- Suplimentar, conform precizărilor din Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, art. 15, s-a prevăzut ca rezaliturile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp să nu fie luate în calculul Sc.

- Indicatorul POT din prezentul regulament a fost stabilit astfel încât să nu depășească indicatorul maxim admis în Regulamentul General de Urbanism - anexa 2, pentru fiecare tip de zonă funcțională în parte, corelat cu recomandările din studiul istoric.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și cu regimul de înălțime (număr de niveluri) și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. Acestea au valori maxim admise. Toate cele trei valori maxime prevăzute de prezentul regulament trebuie respectate concomitent.

- Cele trei valori : POT, CUT și regim de înălțime pot să nu își atingă concomitent valoarea maximă. Încadrarea în toți indicatorii, cumulativ, se face prin diminuarea unuia dintre indicatori, astfel încât ceilalți doi să poată fi respectați.

Lucrări de utilitate publică

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație de urbanism pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în conform prezentei documentații de urbanism PUG și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, județului Prahova sau comunei Ceptura sau în proprietatea persoanelor de drept privat, cu

afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri, schimburi de teren sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

- Asupra terenurilor rezervate construcțiilor de utilitate publică se instituie servituți de utilitate publică, conform planșei 5 – Proprietatea asupra terenurilor. Conform Legii 350/1996 cu modificările și completările ulterioare, în sensul prezentului regulament servitutea de utilitate publică se definește ca: *“sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate).”*

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- Asigurarea însoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției

- Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

- La amplasarea și conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lățime, lungime și înălțime maximă.

- Funcție de acestea, la amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă, se va respecta distanța minimă dintre construcții prevăzută la cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, pentru fiecare destinație în parte.

Amplasarea față de drumurile publice

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- În sensul prezentului regulament, conform Legii nr. 198/2015 de modificare și completare a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:

“Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, opriri și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA CEPTURA
PRIMARIA
Tel/fax 0244-445002, email primaria@comunaceptura.ro
Nr. 3996 / 09.06.2026

Catre,

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA
- DIRECTIA URBANISM - COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
TERITORIULUI SI URBANISM -


Referitor la obiectivul de investitii aflat in derulare „**ELABORARE IN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL IN COMUNA CEPTURA CEPTURA**”, , finantat in cadrul Planului National de Redresare si Rezilienta, componenta C10 - Fondul Local ,Investitia I.4- Elaborarea/actualizarea in format GIS a documentatiilor de amenajare a teritoriului si de planificare urbana, Titlu apel : PNRR/ 2022/C10/I4,Runda 1, contract finantare nr. 129968/17.11.2022, avand contract de prestari servicii cu S.C. ZAB TEN CONSULTING SRL inregistrat la sediul Primariei comunei Ceptura sub nr. 3153/21.04.2023 si a actului aditional, **va inaintam alaturat OBSERVATIILE SI RECOMANDARILE inscrise in NOTIFICAREA nr.8203/20.03.2026** inregistrata la sediul UAT Comuna Ceptura sub nr. 3996/27.04.2026 coroborate cu mentiunile din Avizul Ministerului dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei nr.38/2026 intocmite de elaboratorul documentatiei, respectiv S.C.Zabten Consulting SRL .

- **Anexam alaturat Adresa intocmita de catre S.C.Zab Ten ConsultingSRL**
- **Avizul nr.38/2026 9 nr. 67354/04.06.2026 emis de MDLPA Bucuresti .**

Cu multumiri !

Reprezentant legal de proiect,
Primar,
Stanciu Vasile George

Digitally
signed by
Vasile George
Stanciu
Date:
2026.06.09
14:43:16
+03'00'

	<p>ZAB TEN CONSULTING 029/877/2013 CUI RO 31744590; Com. Puchenii Mari nr. 550</p>	<p>ELABORARE IN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL IN COMUNA CEPTURA JUDETUL PRAHOVA</p>
---	---	--

**Catre,
Primaria Comunei Ceptura**

**Referitor adresa nr. 3785/ 21.04.2026 Notificare Consiliul Judetean Prahova nr. 8203 / 20.03.2026 Observatii si recomandari pentru documentatia PUG
Referitor aviz Ministerul Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei nr. 38/2026 nr.67354/4.06.2026**

Prin prezenta va facem cunoscut ca am modificat si am completat documentatia PUG tinand cont de observatiile, recomandarile si conditiile stabilite prin **Notificare Consiliul Judetean Prahova nr. 8203 / 20.03.2026 si avizul Ministerului Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei nr. 38/2026 dupa cum urmeaza :**

Au fost implementate si rezolvate toate observatiile si recomandarile din Notificarea Consiliului Judetean.

Au fost indeplinite si conditiile din avizul Ministerului Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei dupa cum urmeaza :

- Au fost actualizate si copletate cu date actuale si elemente de prognoza studiile de fundamentare privind Evolutia socio-demografica si Activitatile Economice

- A fost revizuit si memoriul General prin corelarea sectiunii privind strategia de dezvoltare spatiala cu strategile sectoriale si lista de proiecte propuse.

- A fost completata plansa de Circulatii cu indicarea pozitiei profilelor transversale. Au fost completate si plansele cu profilele transversale propuse pentru toate categoriile de strazi si drumuri.


- Au fost revizuiti si diminuati indicatorii urbanistici propusi :

Astfel pentru zona de locuinte, care ocupa ponderea cea mai mare in cadrul intravilanului comunei a fost stabilit un regim maxim de inaltime de P+2 (initial fusese propus P+2+M) si a fost micorat astfel si CUT de la valoarea de 1.20 in documentatia initiala la 1.05 in prezenta documentatie.


POT propus de 35% nu a putut fi modificat intrucat in foarte multe situatii parcelele ocupate de locuinte au suprafete foarte mici.

miciuri institutii si servicii

- A fost marit si procentul minim de spatiu verde ce trebuie asigurat pentru diversele categorii de zone functionale. Astfel in zona centrala a fost stabilit un procent de minimum 25% de spatiu verde din suprafata parcelei ce trebuie asigurat. In zona de locuinte si in zonele mixte acesta este de minimum 30%:

	<p>ZAB TEN CONSULTING J29/877/2013; CUI RO 31744590; Com. Pucheni Mari nr. 550</p> 	<p>ELABORARE IN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL IN COMUNA CEPTURA JUDETUL PRAHOVA</p>
---	---	---

- RLU a fost completat cu o serie de prevederi si recomandari cuprinse in *GHIDUL DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ – avizat la nivelul Consiliului Judetean Prahova*, Pentru zona Centrala, zonele de locuinte si zonele mixte la art. 15 Aspectul exterior al constructiilor a fost introdus un nou alineat cu urmatorul continut :
- **In vederea conservarii si valorificarii elementelor de patrimoniu natural si construit si pentru mentinerea nelaterata a peisajului cultural al localitatii se vor respecta prevederile si recomandarile cuprinse in GHIDUL DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ – avizat la nivelul Consiliului Judetean Prahova,**
- A fost clarificata limita de intravilan propus in plansele de Reglementari Urbanistice
- Au fost stabilite o serie de prevederi pentru protejarea peisajului vini viticol si sustinerea activitatii vino-viticole, astfel :
 - au fost instituite si marcate pe planurile de Strategie de Dezvoltare Spatiala si cele de Reglementari Urbanistice **6 zone protejate pentru peisajul vini-viticol**
 - in cadrul RLU pentru zonele cuprinse in extravilan au fost introduse noi alineate cu urmatorul cuprins :
Avand in vedere faptul ca UAT Ceptura face parte din arealul viticol Dealul Mare, unde activitatea viticolă este esențială pentru identitatea locala dar si in conformitate cu conditiile impuse prin avizul Ministerului Dezvoltarii Lucrarilor Publice si Administratiei, se instituie zone protejate peisaj vini-viticol - (a se vedea planurile de Strategia de dezvoltare spatiala si Reglementari Urbanistice.
- **Instituirea acestor zone au scopul de a proteja peisajul vini viticol valoros al localitatii, ca parte a patrimoniului cultural local si regional.(pag. 93)**
 - in cadrul zonelor protejate –peisaj vini viticol ce cuprind areale avand un peisaj vini –viticol valors ce trebuie protejat sunt obligatorii urmatoarele :

	<p>ZAB TEN CONSULTING J28/877/2013; CUI RO 31744590 Com. Puçhenii Mari nr 550</p>	<p>ELABORARE IN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL IN COMUNA CEPTURA JUDETUL PRAHOVA</p>
---	--	---

- orice constructie si amenajare se va realiza cu respectarea principiilor de integrare în peisaj și de protejare a patrimoniului local
- in cadrul acestor zone se pot autoriza exclusiv construcții necesare exploatării viticole și activităților conexe;
- înălțimea construcțiilor va fi limitata, astfel încât acestea să nu domine vizual peisajul viticol;
- este obligatorie integrarea arhitecturala în specificul local. In acest sens se vor respecta prevederile si recomandările cuprinse in GHIDUL DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ – avizat la nivelul Consiliului Judetean Prahova
- este obligaorie utilizarea materialelor și culorilor tradiționale (piatră, lemn, caramida, tencuieli în culori naturale, acoperișuri în tonuri discrete);
- se va urmarii mentinrerea neschimbata a suprafețelor cultivate cu vita de vie si inscrise in Registrul Plantatiilor Viticole (pag.94)
- in cadrul zonelor protejate –peisaj viniviticol sunt interzise intervențiile care afectează caracterul unitar al peisajului, fragmentează suprafețele viticole sau introduc construcții și amenajări incompatibile cu specificul vitivinicol al zonei.
- este interzisa schimbarea destinației terenurilor viticole de calitate superioară fără o justificare de interes public major;

Anexam prezentei intreaga documentatie PUG revizuita conform solicitarilor

Cu consideratie,
 SC ZABTEN CONSULTING SRL





Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

Cabinet Ministru
Bd. Libertății nr. 16,
Latura Nord, sector 5
București, cod poștal 050706

Tel: +40 372 111 506
Fax: +40 372 111 337
www.mdpa.ro

Nr. 67354/04.04.2026

AVIZ nr. 38/2026

În temeiul prevederilor art. 18, lit. h) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare,

al pct. ee), art. 5 din *Hotărârea Guvernului nr. 477/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației*, cu modificările și completările ulterioare,

al alin. (2), art. 23 din anexa nr. 2 la *Ordinul nr. 966/2024 privind constituirea, organizarea și funcționarea Comisiei Naționale de Dezvoltare Teritorială - C.N.D.T.*

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

Emite următorul

AVIZ FAVORABIL CU CONDIȚII

Articol unic:

- (1) Se avizează documentația de urbanism: „Planul Urbanistic General al comunei Ceptura, Jud. Prahova”, beneficiar Primăria Comunei Ceptura.
- (2) Elaboratorul și beneficiarul documentației de amenajarea teritoriului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor și pentru respectarea în integralitate a legislației în vigoare cu incidență asupra documentației de urbanism prezentată spre avizare.
- (3) Actualizarea și completarea studiilor de fundamentare privind evoluția socio-demografică și activitățile economice, prin introducerea elementelor de prognoză și utilizarea unor date actualizate.
- (4) Revizuirea și corelarea secțiunilor din memoriul general privind strategia de dezvoltare spațială, strategiile sectoriale și lista proiectelor propuse.
- (5) Introducerea profilurilor stradale transversale pentru rețeaua stradală din intravilan și completarea planșei de circulații.
- (6) Reconsiderarea coeficienților urbanistici propuși (POT/CUT), considerați ridicați pentru mediul rural.
- (7) Creșterea procentului minim de spații verzi pentru limitarea impermeabilizării terenurilor și conservarea specificului local.
- (8) Completarea RLU cu reglementări detaliate pentru intervențiile pe domeniul public și integrarea recomandărilor din ghidurile OAR pentru mediul rural.

(9) Clarificarea reprezentării limitei intravilanului propus în planșele de reglementări urbanistice.

(10) Introducerea unor prevederi pentru protejarea peisajului vini-viticol și susținerea activităților vini-viticole.

**MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI,
CSEKE Attila**

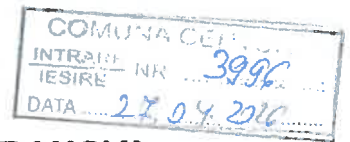
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CSEKE Attila', written over a horizontal line.



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

ARHITECT ȘEF



COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Data: 23.04.2026

Nr. înregistrare 8203 / 20.03.2026

URBANISM

NOTIFICARE

**CĂTRE,
COMUNA CEPTURA**

Județ Prahova, comuna Ceptura, Sat Ceptura de Jos, nr. 266, cod poștal 107125

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr. 8203 din 20.03.2026 cu privire la emiterea Punctului de Vedere al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova pentru documentația de urbanism: „**ELABORARE ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL ÎN COMUNA CEPTURA**”, vă informăm că documentația de urbanism a fost analizată în Sedința CTATU Prahova din data de 08 aprilie 2026.

În urma evaluării documentației de urbanism în Comisia CTATU Prahova au fost stabilite următoarele observații și recomandări:

- *Studiile de fundamentare vor fi însușite de specialiști RUR;*
- *Se vor menține zonele verzi din PUG-ul existent al comunei Ceptura sau se va argumenta modificarea acestora;*
- *Prezentarea zonelor de protecție conform prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății (OMS) care reglementează normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației atât în planșe cât și în Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației de urbanism PUG supusă evaluării membrilor comisiei CTATU;*
- *Preluarea în documentația de urbanism PUG a observațiilor din avize;*
- *Preluarea tuturor documentațiilor de urbanism subsecvente aprobate de Consiliul Local al comunei Ceptura în documentația de urbanism PUG;*
- *Se va menționa strategia de dezvoltare pe următorii ani (de exemplu Drumul Vinului) în documentația de urbanism PUG;*
- *Conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare și ale O.M.A.P nr. 828/2019, Anexa 1, art. 6 alin. (2) lit. c), obținerea avizului de gospodărire a apelor la faza P.U.Z./P.U.D. este necesară numai în cazul în care prin P.U.Z./P.U.D. se propun lucrări care se execută pe ape sau care au legătură cu apele subterane sau de suprafață.*

- conform Legii nr. 331 / 2024 Cod Silvic, art. 2, alin. 3, *Includerea pădurilor în intravilan este interzisă;*
- *Includerea pădurilor în intravilan este interzisă conform Legea nr. 331 / 2024 Cod Silvic, art. 2, alin. 3. Pentru autorizarea construcțiilor la o distanță mai mică de 50 m de fondul forestier este necesar aviz Garda Forestieră;*

Totodată este necesară completarea / corectarea documentației cu următoarele:

- *Documentația de urbanism va respecta în totalitate conținutul-cadru prevăzut de „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.13/N/10.03.1999.*
- *Se vor reprezenta în planșe zonele de restricție / protecție aferente cursurilor de apă - pârâul Bălana (Ceptureanca), precum și zonele cu risc de inundabilitate.*
- *Se va corela Situația existentă – partea desenată a prezentei documentații de urbanism cu Planșa de Reglementări aferentă PUG și RLU – documentații aprobate.*
- *Se vor corecta sau justifica planșele de Reglementări, întrucât acestea prezintă neconcordanțe față de restul documentației.*
- *Se va avea în vedere ca noile extinderi de intravilan propuse prin PUG să fie pe limită de proprietate și în zone sigure, care să nu fie afectate de fenomene de instabilitate a terenului.*
- *Se va avea în vedere reprezentarea clară și coerentă a drumurilor, precum și asigurarea continuității acestora peste cursurile de apă, în special peste pârâul Bălana (Ceptureanca), unde în prezent traseele sunt întrerupte fără a fi evidențiată vreo soluție de traversare.*
- *Se va completa planșa cu denumirea clară a drumurilor și cu indicativul aferent acestora (DN, DJ, DC), în vederea asigurării unei identificări precise.*
- *Se va corela legenda cu partea desenată și cu toate planșele documentației, asigurând concordanța la nivel de culori, funcțiuni, reprezentări și delimitări de zone.*
- *Se vor utiliza culorile conform codurilor convenționale specifice planurilor de urbanism, atât în legendă, cât și în reprezentarea diferitelor funcțiuni în planșe.*
- *Se va corecta Regulamentul Local de Urbanism.*
- *Se va completa documentația cu Avizul Vodafone sau cu o justificare clară cu privire la neobținerea acestuia, având în vedere reprezentarea, în partea desenată, a unui sit aferent rețelei Vodafone.*
- *Se va prezenta documentația PUG elaborată în format GIS, conform prevederilor Ordinului nr. 904 / 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233 / 2016 și se vor prelua corect geometriile în documentație.*
- *Se va avea în vedere respectarea art. 56¹, conform căruia „nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.”. În acest sens se vor prezenta Autorizațiile de Construire pentru aceste construcții.*
- *Având în vedere „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova Subcarpatică” – „ Drumul Vinului: valorifică potențialul vini-viticol al județul Prahova și reeditează un segment dintr-un drum al vinului folosit de romani. Traseul parcurge 20 localități: Băicoi, Boldești, Bucov, Pleașa, Valea Călugărească, Iordăcheanu, Mizil, Urlați, Ceptura, Fântânele, Tohani, Gura Vadului și Călugăreni, incluzând popasuri la*

crame, conace, curți domnești și mănăstiri.”, se impune integrarea și promovarea acestui traseu ca obiectiv turistic deosebit în documentația PUG a localității Ceptura. Este necesară evidențierea acestui traseu ca element de atractivitate turistică strategică, cu potențial de valorizare culturală și economică, în scopul integrării coerente în planificarea urbană și promovării turismului vitivinicol și cultural al zonei.

În această situație, conform Regulamentului de Organizare și Funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Prahova nr. 26/ 12.02.2025, modificată prin Hotărârile Consiliului Județean Prahova nr. 230 / 10.07.2025 și nr. 262/ 11.09.2025, coroborat cu Ordonanța de Urgență nr. 31/2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor și cu Ordonanța de urgență nr. 7 / 24.02.2026 pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru adoptarea unor măsuri pentru creșterea capacității financiare a unităților administrativ-teritoriale, se stabilește un termen de **maxim 60 de zile calendaristice pentru completarea documentației de urbanism.**

Dacă în termenul prevăzut documentația nu se completează sau nu îndeplinește toate condițiile, **Punctul de Vedere nu se emite, iar documentația se va restitui solicitantului.**

NOTĂ ÎN ATENȚIA U.A.T. CEPTURA:

1. U.A.T. CEPTURA va transmite nr. de înregistrare al prezentei adrese, la Direcția Arhitect Șef din cadrul Consiliul Județean Prahova (la adresa de email directia.urbanism@ciph.ro sau prin intermediul sistemului informatic).
2. Totodată, vă solicităm ca depunerea completărilor să fie transmisă cu adresă de înaintare (către Consiliul Județean Prahova), care va conține justificarea punctuală privind preluarea/nepreluarea fiecărei cerințe înscrise (structurată pe fiecare punct din adresă).

SECRETAR STATU PRAHOVA
Arh. Andreea Ioana Aluchi





**ELABORARE IN FORMAT GIS
PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA CEPTURA
JUDETUL PRAHOVA**



MEMORIU GENERAL

PROIECTANT GENERAL : SC ZAB TEN Consulting SRL

BENEFICIAR: COMUNA CEPTURA

DATA ELABORARII : 2025



FOAIE GARDA

Denumire proiect:

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CEPTURA

Beneficiar:

COMUNA CEPTURA

Sat Ceptura de Jos, nr.266, județ Prahova

Proiectant general:

SC ZAB TEN CONSULTING SRL

Contract nr.: /

Proiect nr.: /2023

Ploiești, octombrie 2025

Echipa de elaborare:

Urbanist Vladimir Cazan

Arhitect Antonia Zaharia

Desenator Mirela Mihai

Arhitect urbanist Catalina Dana Preda

Arhitect Veronica Raduna

Inginer Adrian Cojocar

Inginer Radu Marian

Inginer urbanist Catalina Ioana Stanescu

Desenator Mirela Mihai

Arheolog Alin Franculeasa



Cuprins

1.	INTRODUCERE	6
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII	6
1.2.1	Solicitari ale temei- program	6
1.3	SURSE DOCUMENTARE	7
1.3.1	Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUG	7
1.3.2	Lista studiilor de fundamentare întocmite anterior PUG	7
1.3.3	Alte date.....	8
1.3.4	Suport topografic al P.U.G.	8
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1	EVOLUTIA LOCALITAȚII.....	8
2.1.1	Evoluție istorica.....	8
2.2	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	9
2.2.1	Caracteristicile reliefului	9
2.2.2	Reteaua hidrografică.....	12
2.2.3	Clima	13
2.2.4	Caracteristici geotehnice.....	13
2.2.5	Riscuri naturale.....	16
2.3	RELAȚII ÎN TERITORIU	16
2.4	ACTIVITĂȚI ECONOMICE.....	18
2.5	POPULAȚIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE	21
2.5.1	Populația stabilă.....	21
2.5.2	Evoluția populației.....	22
2.5.3	Populația ocupată.....	24
2.5.4	Disfuncționalități privind evoluția și structura populației.....	24
2.6	CIRCULAȚIA	24
2.7	INTRAVILAN EXISTENT.ZONE FUNCȚIONALE.BILANȚ TERITORIAL	26
2.7.1	Intravilan aprobat prin PUG 2000	26
2.7.2	Bilanț teritorial al intravilanului aprobat prin PUG 2000	27
2.7.3	Caracteristici ale zonelor funcționale	28
2.7.4	Activitatea de tip industrial și depozitare	28
2.7.5	Locuințele.....	29
2.7.6	Căi de comunicație și transport.....	30
2.7.7	Spații verzi și sport	30
2.7.8	Gospodărie comunală	30
2.7.9	Echipare tehnico-edilitară.....	30
2.7.10	Servicii.....	31
2.7.11	Destinație specială	31



2.7.12	Alte categorii de terenuri	32
2.8	ZONE CU RISCURI NATURALE	32
2.9	ECHIPARE EDILITARĂ	33
2.9.1	Gospodărirea apelor.....	33
2.9.2	Canalizare.....	35
2.9.3	Alimentare cu energie electrică	36
2.9.4	Telecomunicații	36
2.9.5	Alimentare cu gaze naturale	36
2.10	PROBLEME DE MEDIU	37
2.10.1	Cadru natural	37
2.10.2	Resurse naturale.....	37
2.10.3	Riscuri naturale.....	38
2.10.4	Monumente ale naturii și istorice	38
2.10.5	Zone de recreere, odihnă, agrement.....	41
2.10.6	Obiective industriale și zone periculoase.....	41
2.10.7	Rețeaua principală de căi de comunicație.....	41
2.10.8	Depozitarea deșeurilor menajere	42
2.10.9	Disfuncționalități	42
2.11	NECESITĂȚI ALE POPULAȚIEI.....	45
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	47
3.1	SINTEZA STUDIILOR ANALITICE SI PROSPECTIVE	48
3.2	DIAGNOSTIC GENERAL SI PROSPECTIV	59
3.3	STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA	70
3.4	POLITICI SI PROGRAME DE INVESTITII PUBLICE NECESARE IMPLEMENTARII	71
3.5	LISTA PRINCIPALELOR PROIECTE DE DEZVOLTARE SI RESTRUCTURARE.....	73
3.6	PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTARE.....	75
3.7	EVOLUȚIE POSIBILĂ, PRIORITĂȚI	81
3.8	OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU	81
3.9	DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR	82
3.9.1	Agricultura.....	82
3.9.2	Silvicultura	83
3.9.3	Activități zootehnice.....	83
3.9.4	Servicii.....	83
3.9.5	Turism	83
3.10	EVOLUȚIA POPULAȚIEI	85
3.11	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	85
3.12	INTRAVILAN PROPUȘ. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. BILANȚ TERITORIAL.....	88
3.12.1	Limita propusă a intravilanului.....	88
3.12.2	Zonificare funcțională.....	89



3.12.3	Bilanț teritorial.....	89
3.13	MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE.....	90
3.13.1	Alimentare cu apă.....	91
3.13.2	Canalizare.....	92
3.13.3	Alimentare cu energie electrică.....	92
3.13.4	Telecomunicatii.....	93
3.13.5	Alimentare cu gaze.....	94
3.14	PROTECȚIA MEDIULUI.....	94
3.15	REGLEMENTĂRI URBANISTICE.....	96
3.15.1	Solutia generala de organizare si dezvoltare a localitatii.....	97
3.15.2	Organizarea cailor de comunicatie.....	97
3.15.3	Destinatia terenurilor si zone functionale rezultate.....	97
3.15.4	Zone de protectie.....	97
3.15.5	Interdictii temporare si definitive.....	98
3.16	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	99
4	CONCLUZII.....	100
4.1	CORELAREA DEZVOLTĂRII UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE DE BAZĂ CU LOCALITĂȚILE ÎNVECINATE.....	100
4.2	POSSIBILITĂȚI DE RELANSARE SOCIO-ECONOMICĂ.....	100
4.3	CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE (OPERAȚIUNI URBANISTICE) DEPENDENTE DE NECESITĂȚILE POPULAȚIEI.....	100
4.4	CONSTRÂNGERI ALE DEZVOLTĂRII SPAȚIALE A COMUNEI.....	101



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Elaborare în format GIS a Planului Urbanistic General în Comuna Ceptura;

Beneficiar: Comuna Ceptura;

Proiectant general: S.C. ZAB TEN Consulting S.R.L.

Data elaborării documentației: 2023-2026;

1.2 Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitari ale temei- program

Prezenta documentație de urbanism este întocmită în vederea actualizării Planului Urbanistic General al comunei Ceptura din județul Prahova. Aceasta are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Planul Urbanistic General cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii comune, cu privire la:

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate (dacă este cazul);
- zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.
- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;

De asemenea, prin planul urbanistic general sunt cuprinse prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

- evoluția în perspectivă a localității;
- direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean;
- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;



- stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;
- delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.
- PUG-ul comunei Ceptura cuprinde piese scrise și piese desenate cu privire la:
 - diagnosticul prospectiv, realizat pe baza analizei evoluției istorice, precum și a previziunilor economice și demografice, precizând nevoile identificate în materie de dezvoltare economică, socială și culturală, de amenajare a spațiului, de mediu, locuire, transport, spații și echipamente publice și servicii;
 - strategia de dezvoltare spațială a localității;
 - regulamentul local de urbanism aferent acestuia;
 - planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice.

Prin prezenta documentație de urbanism se urmărește a se respecta autonomia locală, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.

Odată aprobat, Planul Urbanistic General devine instrument de lucru pentru autoritatea locală a comunei Ceptura, respectiv pentru reprezentanții compartimentului de urbanism.

1.3 Surse documentare

Prezenta documentație de urbanism reprezintă elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al comunei Ceptura din județul Prahova. Ediția anterioară a PUG-ului a fost elaborată de S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, acesta fiind aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 10 din 5 Aprilie 2000.

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUG

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național — elaborat de URBANPROIECT 2006;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Prahova - elaborat de I.N.C.D. URBANPROIECT 2002;
- P.U.G. - Comuna Ceptura elaborat de S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, aprobat cu H.C.L. nr. 10 din 5 Aprilie 2000;
- Planul de dezvoltare durabilă a Județului Prahova în perioada 2007-2013
- Masterplan Apă uzată Județul Prahova, Plan aglomerări apă uzată - elaborat de ILF Consulting, Engineers, ILF Hydro-Ingenieure
- Sistem de management integrat al deșeurilor în Județul Prahova - Plan de investiții pe termen lung 2008-2038, elaborat de ROMAIR Consulting
- Plan Județean de gestionare al deșeurilor, elaborat de SC UNICORN CONSULTING AND PROMOTING S.R.L
- Strategie de dezvoltare în comuna Ceptura în perioada 2014-2020.

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite anterior PUG

Studiu geotehnic, elaborator RADU G. MARIA I.I.;

Echipare edilitară, elaborator ing. Urb. CATALINA IOANA STANESCU.



1.3.3 Alte date

- Date statistice — Institutul Național de Statistică;
- Recensământul populației și locuințelor, conform Recensământului din 2021;
- Registrul Agricol al Comunei Ceptura;
- Fișa statistică a Comunei Ceptura;
- Lista agenților economici ai Comunei Ceptura;
- Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Ceptura - Consiliul Local al Comunei Ceptura;
- Alte date puse la dispoziție de autoritățile administrației publice locale;
- Lista lucrarilor PUZ și PUD, asigurate de S.C. Protelco S.A.;
- Planul Local de Acțiune pentru Mediu (PLAM) pentru județul Prahova elaborat de EPTISA Proyectos Internacionales S.A. Madrid, Spania.

1.3.4 Suport topografic al P.U.G.

Piesele desenate ale Planului Urbanistic al comunei Ceptura au fost lucrate în format digital, în coordonate Stereo '70, folosind ca suport Reambularea Topografică.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA LOCALITATII

2.1.1 Evoluție istorica

Înscrisă într-un areal consecvent de aproximativ 4705 ha, comuna Ceptura este situată în partea de est a județului Prahova, aflat la o distanță de 40 km față de municipiul Ploiești și 43 km față de orașul Buzău, legătură ce se realizează prin drumul județean DJ 102K, DJ 102N și drumul național DN 1B.

Ceptura a făcut parte din județul Saac, până la desființarea acestuia în anul 1845. La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna se afla în plasa Cricovul din județul Prahova, având 6 cătune (cele actuale, plus Valea Gardului, sat absorbit între timp de cel de reședință). În anul 1899 populația totală era de 2338 de locuitori, iar comuna avea o școală de la 1848, frecventată de 151 de copii, și 5 biserici (3 în Ceptura de Sus și de Jos, câte una în Șoimești și Rotari), plus un mic schit ce aparținea mănăstirii Căldărușani.

În perioada 1925, comuna avea deja actuala componență, și anume satele: Ceptura de Jos (reședință de comună), Ceptura de Sus, Șoimești, Rotari, respectiv satul Malu Roșu.

Satul Ceptura de Sus — în urma săpăturilor făcute s-a descoperit ceramică de tradiție dacică lucrată cu mâna sau la roată, din pastă fină, cenușie, aparținând culturii dacilor liberi din secolele II-III e.n. În anul 1894, în unele acte găsite în arhivă era scris că „Ceptura” vine de la cuvintele turcești „Cep” și „Tura”, care înseamnă „cepul pecetluit”. Documentele Moșiei Ceptura transcrise și publicate de Dumitru Furtună în anul 1934 spun că denumirea localității vine de la Gârla Cepturei, iar apa și-a luat denumirea de la „cep”= butuc de vie — pluralul „cepuri” a acceptat un „t” așa cum s-a întâmplat și în alte cuvinte.



Într-un zăpis din 1641, Ceptura este denumită și „Dobroteasca” (documentele Moșiei Ceptura — Dumitru Furtună — București, 1934, pag. 23).

Satul Rotari este amintit ca existând cu locuitori din Epoca Fierului, prin descoperirea în punctul Rotari a unei așezări din prima epocă a fierului (Hallstatt) 1200 — 450 î. en.

Satul Malu-Roșu (neolitic) — așezarea a luat ființă pe vechile vetre de locuit; descoperirile au dat la iveală urme ale unei vechi culturi neolitice (un cuptor de ars oale) aparținând culturii Cris — circa 5000 de ani î.en. Descoperirile arheologice de pe teritoriul comunei pun în lumină faptul că în această parte populația băștinașă era deosebit de densă. Edificatoare în această privință este identificarea unor cetăți și așezări traco - dacice în Ceptura, Șoimești, asemenea celor de la Starchiojd și Slănic.

De remarcat este faptul că numele Ceptura apare în documente în secolul XVIII la Dionysos Fotina în „Istoria Daciei” și de atunci rămâne neschimbat.

Tot de atunci, aflăm că a aparținut județului Săcuieni, care, în actele străine, se numește SAAC, și care avea ca marcă o coardă de viță (Ecaterina Hangan contribuie la monografia județului SAAC în: „Hrisoave prahovene”, a doua sesiune de comunicări, 15-17 decembrie 1969, Ploiești, pg. 23). În anul 1923, Ecaterina Zaharescu, după unele studii, precizează că actuala comună făcea parte, din 1788, din județul SAAC, PLASA Cricov. Începând cu 1.01.1845, când județul SAAC s-a desființat, Ceptura a fost atașată județului Prahova, Plasa Cricov, unde rămâne și prin legea din 1.01.1821 privind stabilirea circumscriptiilor administrative ale județului Prahova.

La 1544-1547 mai multe părți din satele din județele Buzău și Saac trec sub stăpânirea mănăstirii Verbila (întocmit printr-un act de donație) printre care și o parte din terenurile Comunei Ceptura. În jurul anului 1699, mănăstirea din Ceptura împreună cu moșiile și viile pe care le avea în posesiune trec deasemenea sub stăpânirea mănăstirii Verbila.

Perioada de secularizare și urmările acesteia.

Prin Legea din 13 dec. 1863, a secularizării, în această perioadă se va scoate din proprietatea sau competența bisericilor și mănăstirilor bunurile, domeniile de activitate sau valori culturale, trecându-le în patrimoniul statului. Se consemnează astfel după anul 1864, faptul că, sub posesiunea Mănăstirii Pasărea (Brănești, Ilfov) mai erau alte bunuri printre care și o vie de 4 pogoane de la Ceptura, cu care fusese înzestrată încă din 15 mai 1684. De asemenea Mănăstirea Căldărușani i-au mai rămas câteva bunuri din toată averea sa, printre care și o vie de 12 hectare de la Ceptura.

2.2 Elemente ale cadrului natural

2.2.1 Caracteristicile reliefului

Comuna Ceptura este localizată în partea sud-estică a județului Prahova, la 40 km de municipiul Ploiești și la 43 km de orașul Buzău. Comuna este formată din satele Ceptura de Jos (reședință de comună), Ceptura de Sus, Șoimești, Rotari și Malu Roșu. Acestea s-au format de-a lungul unor drumuri județene și comunale,



fiecare având „vetre” bine conturate. Teritoriul său administrativ se învecinează la nord cu comuna Gornet-Cricov și comuna Tâtaru, la est și nord-est cu comuna Călugăreni și comuna Fântânele, la sud și sud-vest cu comuna Colceag și comuna Tomșani, iar la vest și nord-vest cu comuna Urlați și comuna Iordăcheanu.

Teritoriul administrativ al comunei Ceptura se află situat din punct de vedere fizico-geografic în zona câmpiei de glacis subcarpatic. La nord sunt Subcarpații de Curbură (din subcarpații Orientali), cu Subcarpații Buzăului, ca subdiviziune a subcarpaților, iar la sud Câmpia Gherghiței, subdiviziune a Câmpiei Bucureștiului, care la rândul său face parte din cele 6 sectoare principale ce alcătuiesc Câmpia Română. Zona câmpiilor și glacisurilor piemontane, care continuă la vest cu Câmpia Ploieștilor (subdiviziune a sectorului Olt-Argeș, din unitatea de platformă a Câmpiei Române), fac trecerea de la dealurile și depresiunile subcarpatice, pe o structură mio-pliocenă cutată, către câmpiile joase (de subsidență) și lunci largi.

În zona subcarpaților Buzăului, în înălțimile subcarpatice, se află dealul Istrița. Dealul Istrița este o subdiviziune teritorială a Subcarpaților de Curbură. Aceasta face parte din șirul dealurilor externe - unități fizico-geografice ce fac tranziția de la zona de deal la zona de câmpie. Dealul Istria se află în partea de sud a Subcarpaților de Curbură. Se învecinează la sud cu Câmpia Română, la nord cu dealul Sălcia de care este alipit, în timp ce în partea de nord-est este despărțit de dealul Ciolanu prin intermediul depresiunii intracolineare Nișcov, iar spre vest și nord-vest are ca unitate adiacentă depresiunea Podeni drenată de Cricovul Sărat. Este alcătuit din roci sedimentare și are altitudinea maximă de 749 m. Culturi specifice pentru această zonă sunt cele de viță de vie și de pomi fructiferi.

Acest tip de relief de glacis subcarpatic, care face parte din tipurile genetice de relief din Câmpia Română, se desfășoară în exteriorul arcului carpatic, la limita treptei de trecere dintre Carpați și Câmpia Română. Aflându-se chiar la limita regiunii de dealuri subcarpatice din subdiviziunea Carpaților Orientali, a subcarpaților de curbură, solul este proprie dezvoltării culturilor de vii și livezi de pomi fructiferi pe când depresiunile cu alte culturi agricole. Subsolul este bogat în petrol, gaze naturale, cărbuni.

Din punct de vedere al alcătuirii petrografice, este format din roci sedimentare cutate și ridicate neuniform: argile, nisipuri, pietrișuri.

Din punct de vedere tectonic, teritoriul comunei se află în zona unității pericarpatică cu depozite de molasă.

Cercul subcarpaților ce formează primul semicerc de dealuri sunt cei ai subcarpaților de curbură, ca sector secundar. Structura radială subcarpatică determină Latura de curbură, caracterizată printre altele și de un arc de câmpii de glacis și piemontane aflată chiar la trecerea dintre subcarpații arcuiți și arcul câmpiilor de subsidență, sub aspectul unor brâuri succesive.

Câmpiile piemontane subcarpatice sunt caracterizate de tipuri conuri-terase, specifice în zona Târgoviște-Ploiești-Câmpia Cricovului.

Câmpiile de glacis subcarpatic sunt specifice contactului cu subcarpații de la est de Teleajen, cu întreruperi în dreptul conurilor piemontane. Acestea s-au realizat în timpul formării teraselor din Subcarpați dar au continuat și ulterior mai ales pe



marginile unde dealurile s-au ridicat rapid iar câmpia din față a coborât subsident și unde nu existau râuri carpatice. Este vorba, printre altele și de Glacisul Istriței.

Glacisurile sunt fâșii de teren, alungite și netede, ușor înclinate în partea inferioară și cu pantă tot mai accentuată în partea superioară, care fac racordul între un abrupt și o suprafață relativ orizontală (câmpie, depresiune, terasă, luncă etc.). Se formează prin degradarea versanților abrupti și golași, care se retrag, paralel cu ei înșiși, lăsând la baza o pantă lina, și anume, glacisul. Se dezvoltă larg și tipic în climate semiaride și aride; incipient apar și sub alte climate. Toate suprafețele vechi și de eroziune s-au format prin procese de glacisare, în perioade îndelungate de timp. Glacisurile care se păstrează în relieful actual aparțin însă, în bună parte, sfârșitului pliocenului și cuaternarului, mai ales villafranchianului arid, apoi fazelor glaciare și unor faze interglaciare aride. În principal sunt glacisuri de eroziune.

Glacisurile au o importanță aparte, suprafața lor fiind despartită (în special glacisurile cuaternare) și ocupată de vița de vie, pomi, pașuni sau fânețe, dar deasupra ramanand pădure. Pe multe glacisuri se înșiruie așezări. În prezent se întâlnesc fâșii de glacisuri dispuse printre altele, la contactul câmpiilor cu reliefurile mai înalte, așa cum se întâmplă pe teritoriul comunei Ceptura.

După vârsta și sistemul geomorfologic dominant, glacisurile din teritoriul comunei au fost identificate ca pleistocene (glaciare și interglaciare) și holocene. Mai rar sunt prezente cele mio-pliocene. Ca formă și geneză este caracterizat prin depozite deluvial-proluviale, încadrându-se în acele cazuri de glacisuri mixte.

După treapta de relief, este caracterizat ca tip de glacis de câmpie. În câmpia română apare printre altele și situația Câmpiei de glacis a Istriței (un glacis fără trepte, de eroziune în partea superioară și cu conuri proluviale).

Considerații geomorfologice

Comuna Ceptura este situată pe zona de contact dintre Câmpia Română și dealurile subcarpatice prahovene.

Teritoriul administrativ al comunei cuprinde satele: Ceptura de Jos, Ceptura de Sus, Rotari, Malu Rosu, Soimesti.

În nordul comunei, aspectul reliefului este de versanți abrupti, orientați pe direcțiile sud și est și înălțimi cuprinse între 400 — 550 m. Versanții sunt separați de văi adânci longitudinale, săpate în roci sedimentare moi. Versanții sunt puternic erodați și local afectați de alunecări de teren. Alunecările sunt vechi, în mare parte stabilizate și afectează în general zone din extravilan, deși alunecări au avut loc și în zone construite din satele Rotari, Malu Rosu, Soimești și Ceptura de Sus. Către sud pantele terenului devin mai line, astfel încât din Ceptura de Jos până la limita cu comuna Colceag relieful are deja aspect de câmpie.

Considerații geologice

Din punct de vedere geologic, în subteranul zonei se găsesc formațiuni cuaternare (Pleistocen superior — Holocen inferior), reprezentate prin depozite deluvial-proluviale fine (pământuri argiloase și loessoide), precum și formațiuni Levantin — Pleistocen inferior, reprezentate prin argile, nisipuri și pietrișuri.

Considerații geotehnice



S-a estimat că pe întreg teritoriul comunei Ceptura, potențialul de producere a alunecărilor de teren este scăzut și mediu, probabilitatea de producere a alunecărilor fiind scăzută și medie. Pentru aceste situații coeficientul de risc corespunzător (k) se încadrează între valorile 0,10 — 0,80.

Există și zone cu alunecări de teren active, cu potențial foarte ridicat și coeficient de risc corespunzător mai mare decât 0,80.

Aceste situații sunt favorizate de toți factorii implicați: litologie, geomorfologie, seismicitate, grad de acoperire cu vegetație arboricolă.

Pantele medii și agresive, deluviile argiloase cu grosimi considerabile, infiltrațiile de apă, zonele despădurite, pășunatul etc. conduc atât la producerea unor alunecări de teren active (întotdeauna pe versanții văilor torențiale), dar fac și ca riscul de destabilizare în timp a terenurilor în prezent stabile să fie mediu sau ridicat.

La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia și anume:

- terenuri improprii pentru construit — unde nu se recomandă amplasarea unor construcții din cauza alunecărilor de teren și eroziunilor active, a inundațiilor, dar și în interiorul perimetrelor de protecție al sondelor, galeriilor de mină, surselor de apă etc.) ;

- terenuri construibile, însă cu restricții (amenajări specifice) — terenurile cu exces de umiditate și cele cu pante medii.

Aceste zone prezintă risc de alunecare datorită pantelor și condițiilor geologice și hidrogeologice, care pot conduce la instabilitate în urma unor amenajări necorespunzătoare.

În această categorie se încadrează și zonele protejate: cimitire, rampe de gunoi, rețele electrice, etc.

- terenuri construibile, fără restricții — zonele de platou sau cu pante line, care nu pun probleme din punct de vedere al stabilității generale, situate atât în intravilan, cât și în extravilan (în special în partea de sud a comunei).

2.2.2 Reteaua hidrografică

Teritoriul comunei este străbătut de la nord-vest către sud-est de valea pârâului Bălana (Ceptureanca), pârâu cu debit permanent, care local inundă zonele învecinate. Pârâul are o serie de afluenți stânga și dreapta, văi cu caracter local torențial eroziv, precum Valea Mănăstirii, Valea Brânzei, Valea Corbului, Valea Rujei, etc.

Caracterul torențial al acestor pârâie determină eroziuni importante în maluri, în lungul văilor, dar și inundații locale ale terenurilor învecinate.

Freaticul este situat la adâncimi variabile și anume: 2.5 – 6.0 m în zona de câmpie și 9.0 – 10.0 în zona de dealuri.. Freaticul nu are debit constant, variind direct proporțional cu precipitațiile, astfel încât comuna este practic deficitară în apă potabilă.

Teritoriul comunei Ceptura se suprapune peste următoarele corpuri de apă subterane cadastrale:

- Corpul de apă subterană ROIL12 – Câmpia Gherghiței, corp de apă subterană freatică



- Corpul de apă subterană ROAG12 – Estul Depresiunii Valahe, corp de apă subterană de adâncime.

În subteranul zonei nu există roci colector de mare adâncime, care să permită înmagazinarea unor rezerve importante de apă, ce ar putea fi exploatate prin foraje adânci.

2.2.3 Clima

Teritoriul comunei Ceptura este situat într-o zona cu climat temperat-continental, de deal, caracterizat prin următoarele valori (dupa Monografia geografica a Romaniei):

- Regimul temperaturilor:
temperatura medie anuală: + 10,00 C
temperatura minimă absolută: +40 0
temperatura maximă absolută: + 18,0 C
temperatura medie în luna ianuarie: 2000
temperatura medie în luna iulie: +21,0C
- Adâncimea maximă de îngheț: 0,85 m
- Precipitațiile medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani: 600 mm
- Vânturile dominante se canalizează în lungul vailor
- Încărcări date de vânt: presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 min. la 10 m și 50 ani interval mediu de recurență : 0,4 KPa
- Încărcări date de zapadă : încărcarea din zapada pe sol, pentru o perioadă de revenire IMR=50 ani: 2 kN/mp

2.2.4 Caracteristici geotehnice

În general perimetrul comunei prezintă terenuri cu pante medii și agresive, local instabile. Există și zone cu exces de umiditate sau vâlcele cu caracter torențial (mai ales în extravilan, pe zonele cu pășune sau în păduri), pe care se produc eroziuni în maluri ce evoluează în timp către alunecări de teren cu suprafețe extinse.

Concluzia este că perimetrul construit prezintă pante mai mult sau mai puțin accentuate, parțial stabile, parțial erodate și chiar alunecate. Alunecările de teren au afectat grădini din satul Rotari și locuințe și drumuri în satele Șoimești, Malu Roșu și Ceptura de Sus.

Sunt mai puține terenurile aproape orizontale sau cu pante line, pe deplin stabile. Acestea aparțin în general satului Ceptura de Jos.

Pârâiele au malurile erodate și, local, au inițiat deja alunecări de teren (active sau în stare latentă).

Aceste alunecări și eroziuni se pot accentua în timp, sub acțiunea unor factori naturali, dacă nu se intervine cu lucrări de susținere.

Există și zone inundabile la debite mari, adiacente pâraielor (debitele cresc în perioadele cu precipitații abundente, pâraiele acumulând și apele scurse de pe versanți).

Terenul de fundare este alcătuit în principal din argile deluviale, pe zonele deluroase și aluviuni grosiere în lungul văilor.



Local există zone restrânse cu exces de umiditate (atat datorita unor izvorări difuze, cât și rezultate din stagnarea precipitațiilor la suprafață timp îndelungat, datorită substratului argilos impermeabil). În aceste zone este formată vegetație specifică și pământurile sunt consistente sau moi (deci au caracteristici fizico-mecanice slabe).

Date seismice

Conform normativului P100-1/2006, perimetrul comunei Ceptura este caracterizat prin urmatoarele valori :

- perioada de colț a spectrului de răspuns: $T_e = 1,6 \text{ sec}$.
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure , IMR=100 ani: $a_g = 0,32g$

Categoria geotehnică reprezintă riscul geotehnic al amplasamentului și poate fi exprimat în funcție de factori legați de teren și de vecinătăți.

Categoria geotehnică în care poate fi încadrat amplasamentul examinat reprezintă riscul geotehnic al acestuia, ce poate fi exprimat funcție de o serie de factori legați atât de teren, cât și de vecinătăți. Categoria geotehnică a fost apreciată după cum urmează (conform NP 074/2007):

- condiții de teren: pământurile din amplasament sunt considerate terenuri medii-3p
- apa subterană: pot fi necesare epuizmente - 3 pct.
- clasificarea construcțiilor după importanța: normal - 3 pct.
- vecinătățile: risc moderat al unor degradări ale construcțiilor/rețelelor învecinate-3 p
- zona seismică de calcul - 2 pct.

Total - 14 pct.

Terenurile ce aparțin intravilanului comunei Ceptura pot fi încadrate în toate cele trei categorii de risc geotehnic: scăzut, moderat și ridicat.

Încadrarea într-una dintre aceste categorii se poate face la proiectarea construcțiilor, în funcție de tipul de construcție, zonare seismică și condițiile locale: vecinătăți, teren fundare, cote de prezenta ale apei subterane.

Perimetre de protecție sanitară necesită și fântânile, nu cele situate în gospodării, ci cele de pe domeniul public, din care se alimentează mai mulți locuitori, precum și rezervoarele și stațiile de apă.

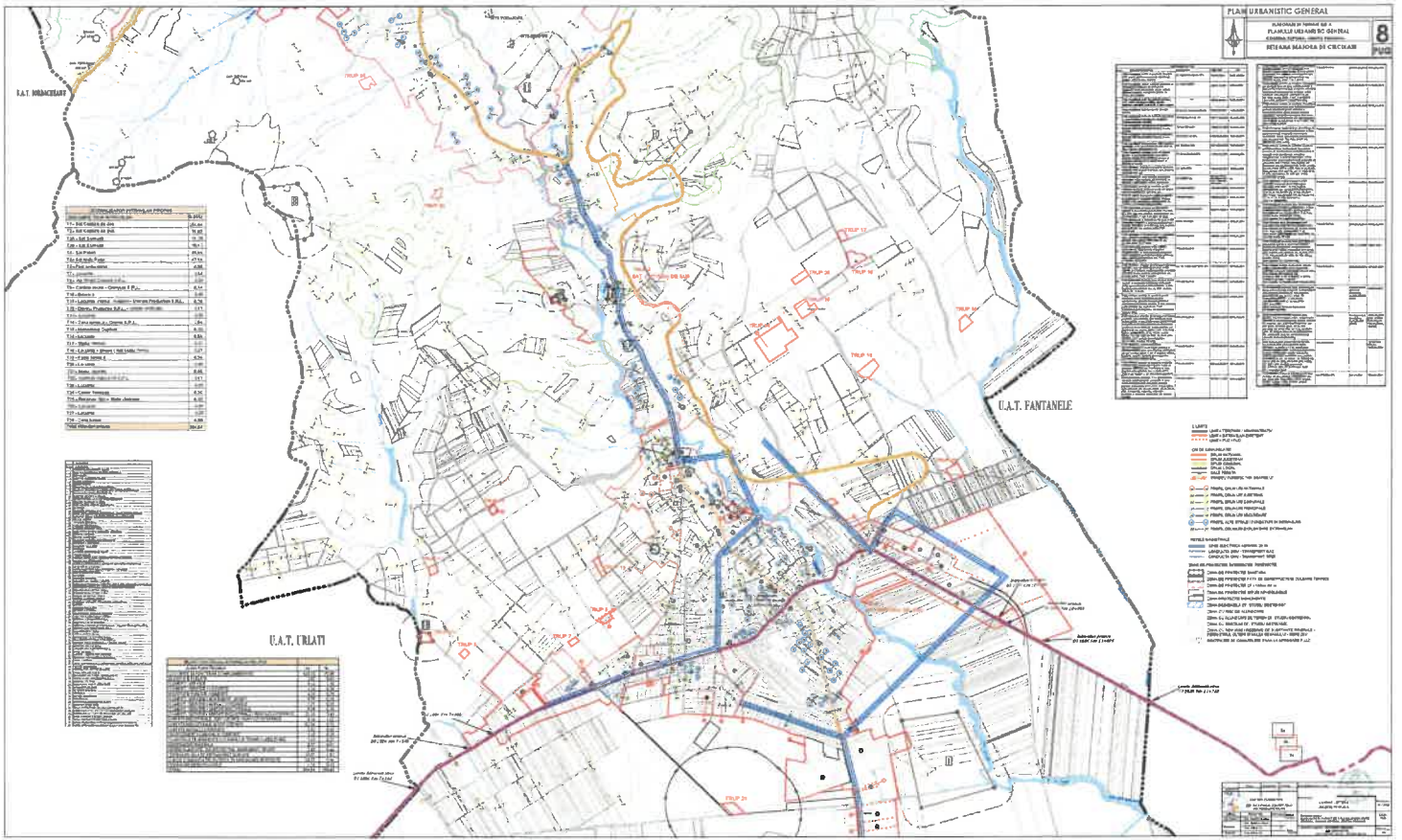
Există zone cu exces de umiditate, unde vor fi necesare măsuri de epuizare a apelor (drenuri, rigole etc.). Deasemenea, local, apele pâraielor inundă suprafețe adiacente cursurilor, la ape mari.

Pământurile prezente în amplasament sunt "bune pentru fundare" — atât argilele, cât și pietrișurile - conform prevederilor STAS 3300/2-85, tabelul 1, și admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale.

Presiunile convenționale de bază pentru aceste pământuri variază între 200 — 450 kPa (pentru fundații cu $D_f = 2,00 \text{ m}$ și $B = 1,00 \text{ m}$).

Construirea unor spații utilizabile în subteran este condiționată de adâncimea de prezență a apei subterane.

Apa subterană este prezentă în teren în general, ca mediu acvifer freatic discontinuu, la adâncimi ce variaza între 6,00 — 20,00 m. În teren însă se manifestă infiltrații ale pluviației care stagneaza timp îndelungat, datorită substratului argilos



PLAN URBANISTIC GENERAL
 COMUNA FANTANELE
 JUDEȚA GALBENI
 SISTEMĂ SAȘCĂ DE CIRCUMSCRIȚII

Parcela

Parcela	Suprafață	Proprietar
1	0,10	...
2	0,10	...
3	0,10	...
4	0,10	...
5	0,10	...
6	0,10	...
7	0,10	...
8	0,10	...
9	0,10	...
10	0,10	...
11	0,10	...
12	0,10	...
13	0,10	...
14	0,10	...
15	0,10	...
16	0,10	...
17	0,10	...
18	0,10	...
19	0,10	...
20	0,10	...
21	0,10	...
22	0,10	...
23	0,10	...
24	0,10	...
25	0,10	...
26	0,10	...
27	0,10	...
28	0,10	...
29	0,10	...
30	0,10	...
31	0,10	...
32	0,10	...
33	0,10	...
34	0,10	...
35	0,10	...
36	0,10	...
37	0,10	...
38	0,10	...
39	0,10	...
40	0,10	...
41	0,10	...
42	0,10	...
43	0,10	...
44	0,10	...
45	0,10	...
46	0,10	...
47	0,10	...
48	0,10	...
49	0,10	...
50	0,10	...
51	0,10	...
52	0,10	...
53	0,10	...
54	0,10	...
55	0,10	...
56	0,10	...
57	0,10	...
58	0,10	...
59	0,10	...
60	0,10	...
61	0,10	...
62	0,10	...
63	0,10	...
64	0,10	...
65	0,10	...
66	0,10	...
67	0,10	...
68	0,10	...
69	0,10	...
70	0,10	...
71	0,10	...
72	0,10	...
73	0,10	...
74	0,10	...
75	0,10	...
76	0,10	...
77	0,10	...
78	0,10	...
79	0,10	...
80	0,10	...
81	0,10	...
82	0,10	...
83	0,10	...
84	0,10	...
85	0,10	...
86	0,10	...
87	0,10	...
88	0,10	...
89	0,10	...
90	0,10	...
91	0,10	...
92	0,10	...
93	0,10	...
94	0,10	...
95	0,10	...
96	0,10	...
97	0,10	...
98	0,10	...
99	0,10	...
100	0,10	...

Parcela

Parcela	Suprafață	Proprietar
1	0,10	...
2	0,10	...
3	0,10	...
4	0,10	...
5	0,10	...
6	0,10	...
7	0,10	...
8	0,10	...
9	0,10	...
10	0,10	...
11	0,10	...
12	0,10	...
13	0,10	...
14	0,10	...
15	0,10	...
16	0,10	...
17	0,10	...
18	0,10	...
19	0,10	...
20	0,10	...
21	0,10	...
22	0,10	...
23	0,10	...
24	0,10	...
25	0,10	...
26	0,10	...
27	0,10	...
28	0,10	...
29	0,10	...
30	0,10	...
31	0,10	...
32	0,10	...
33	0,10	...
34	0,10	...
35	0,10	...
36	0,10	...
37	0,10	...
38	0,10	...
39	0,10	...
40	0,10	...
41	0,10	...
42	0,10	...
43	0,10	...
44	0,10	...
45	0,10	...
46	0,10	...
47	0,10	...
48	0,10	...
49	0,10	...
50	0,10	...
51	0,10	...
52	0,10	...
53	0,10	...
54	0,10	...
55	0,10	...
56	0,10	...
57	0,10	...
58	0,10	...
59	0,10	...
60	0,10	...
61	0,10	...
62	0,10	...
63	0,10	...
64	0,10	...
65	0,10	...
66	0,10	...
67	0,10	...
68	0,10	...
69	0,10	...
70	0,10	...
71	0,10	...
72	0,10	...
73	0,10	...
74	0,10	...
75	0,10	...
76	0,10	...
77	0,10	...
78	0,10	...
79	0,10	...
80	0,10	...
81	0,10	...
82	0,10	...
83	0,10	...
84	0,10	...
85	0,10	...
86	0,10	...
87	0,10	...
88	0,10	...
89	0,10	...
90	0,10	...
91	0,10	...
92	0,10	...
93	0,10	...
94	0,10	...
95	0,10	...
96	0,10	...
97	0,10	...
98	0,10	...
99	0,10	...
100	0,10	...

Parcela

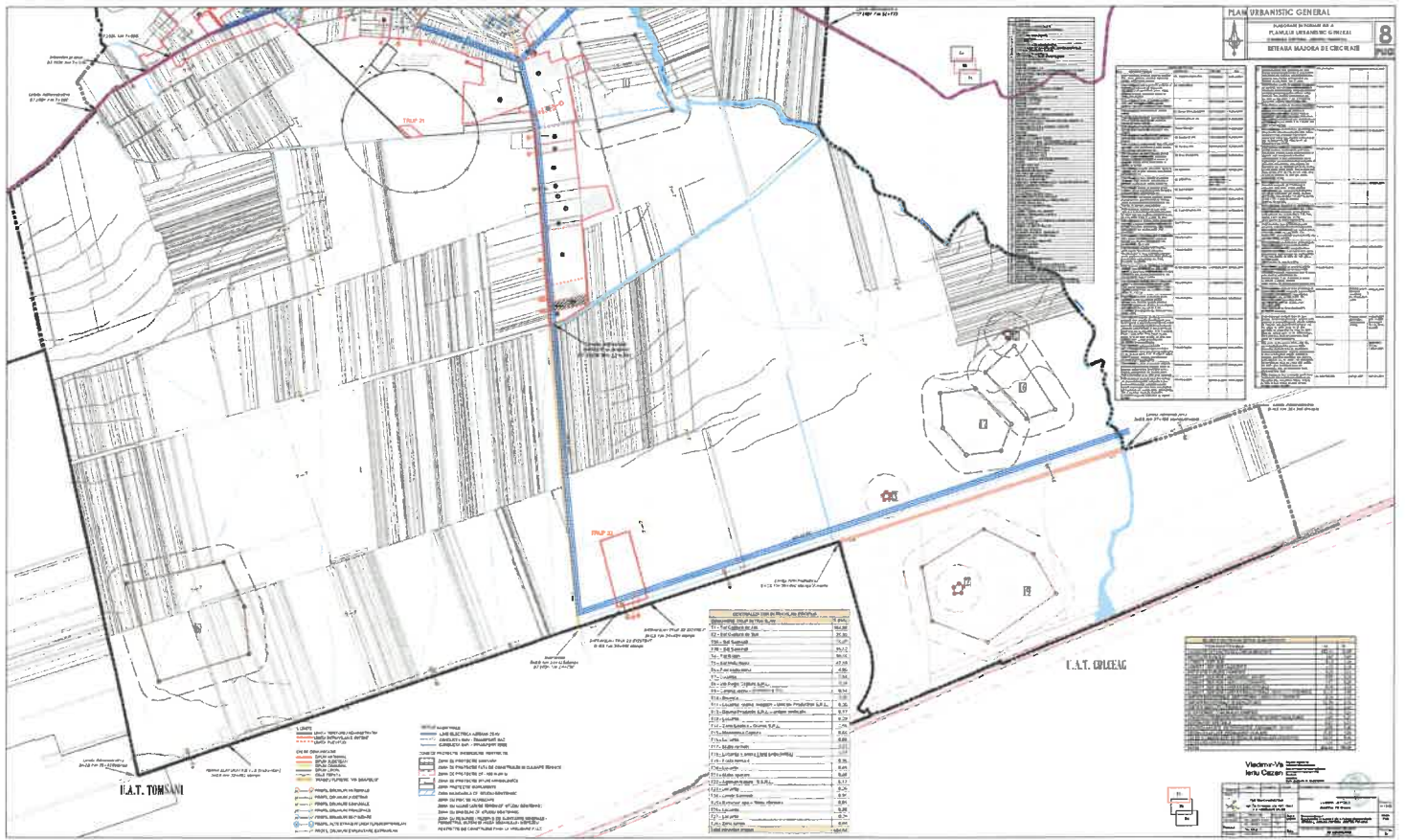
Parcela	Suprafață	Proprietar
1	0,10	...
2	0,10	...
3	0,10	...
4	0,10	...
5	0,10	...
6	0,10	...
7	0,10	...
8	0,10	...
9	0,10	...
10	0,10	...
11	0,10	...
12	0,10	...
13	0,10	...
14	0,10	...
15	0,10	...
16	0,10	...
17	0,10	...
18	0,10	...
19	0,10	...
20	0,10	...
21	0,10	...
22	0,10	...
23	0,10	...
24	0,10	...
25	0,10	...
26	0,10	...
27	0,10	...
28	0,10	...
29	0,10	...
30	0,10	...
31	0,10	...
32	0,10	...
33	0,10	...
34	0,10	...
35	0,10	...
36	0,10	...
37	0,10	...
38	0,10	...
39	0,10	...
40	0,10	...
41	0,10	...
42	0,10	...
43	0,10	...
44	0,10	...
45	0,10	...
46	0,10	...
47	0,10	...
48	0,10	...
49	0,10	...
50	0,10	...
51	0,10	...
52	0,10	...
53	0,10	...
54	0,10	...
55	0,10	...
56	0,10	...
57	0,10	...
58	0,10	...
59	0,10	...
60	0,10	...
61	0,10	...
62	0,10	...
63	0,10	...
64	0,10	...
65	0,10	...
66	0,10	...
67	0,10	...
68	0,10	...
69	0,10	...
70	0,10	...
71	0,10	...
72	0,10	...
73	0,10	...
74	0,10	...
75	0,10	...
76	0,10	...
77	0,10	...
78	0,10	...
79	0,10	...
80	0,10	...
81	0,10	...
82	0,10	...
83	0,10	...
84	0,10	...
85	0,10	...
86	0,10	...
87	0,10	...
88	0,10	...
89	0,10	...
90	0,10	...
91	0,10	...
92	0,10	...
93	0,10	...
94	0,10	...
95	0,10	...
96	0,10	...
97	0,10	...
98	0,10	...
99	0,10	...
100	0,10	...

Legend

Simbol	Descriere
[Red line]	Limita administrativă a comunei
[Blue line]	Limita administrativă a satului
[Yellow line]	Limita administrativă a grupului de case
[Green line]	Limita administrativă a parcelei
[Red circle]	Parcela în proprietate privată
[Blue circle]	Parcela în proprietate publică
[Yellow circle]	Parcela în proprietate comună
[Green circle]	Parcela în proprietate de stat
[Red square]	Parcela în proprietate de teren
[Blue square]	Parcela în proprietate de apă
[Yellow square]	Parcela în proprietate de aer
[Green square]	Parcela în proprietate de sol
[Red triangle]	Parcela în proprietate de vegetație
[Blue triangle]	Parcela în proprietate de animale
[Yellow triangle]	Parcela în proprietate de obiecte
[Green triangle]	Parcela în proprietate de servicii
[Red diamond]	Parcela în proprietate de drepturi
[Blue diamond]	Parcela în proprietate de obligații
[Yellow diamond]	Parcela în proprietate de alte drepturi
[Green diamond]	Parcela în proprietate de alte obligații
[Red star]	Parcela în proprietate de alte drepturi
[Blue star]	Parcela în proprietate de alte obligații
[Yellow star]	Parcela în proprietate de alte drepturi
[Green star]	Parcela în proprietate de alte obligații

Scale

Scara	Descriere
1:1000	Scara planului urbanistic general
1:500	Scara planului de amenajare a teritoriului urban
1:200	Scara planului de amenajare a teritoriului rural
1:100	Scara planului de amenajare a teritoriului de protecție



PLAN URBANISTIC GENERAL
 PLANUL DE REGULAMENTARE SI DE
 ORDONARE A TERENURILOR
 Biserica Masora si Cibrane

8

Tipul zonei	Descrierea zonei	Suprafata (ha)	Observatii
1	Zone rezidentiale	15.2	
2	Zone comerciale	8.5	
3	Zone industriale	12.1	
4	Zone de servicii	6.8	
5	Zone de utilitati	4.3	
6	Zone de protectie de mediu	10.7	
7	Zone de servicii publice	3.9	
8	Zone de servicii culturale	2.1	
9	Zone de servicii religioase	1.5	
10	Zone de servicii sportive	0.8	
11	Zone de servicii de recreatie	1.2	
12	Zone de servicii de sanatate	0.5	
13	Zone de servicii de educatie	0.7	
14	Zone de servicii de cultura	0.4	
15	Zone de servicii de sanatate publica	0.3	
16	Zone de servicii de cultura si recreatie	0.2	
17	Zone de servicii de sanatate si recreatie	0.1	
18	Zone de servicii de cultura si sanatate	0.1	
19	Zone de servicii de sanatate si cultura	0.1	
20	Zone de servicii de cultura si sanatate	0.1	
21	Zone de servicii de sanatate si cultura	0.1	
22	Zone de servicii de cultura si sanatate	0.1	
23	Zone de servicii de sanatate si cultura	0.1	
24	Zone de servicii de cultura si sanatate	0.1	
25	Zone de servicii de sanatate si cultura	0.1	
26	Zone de servicii de cultura si sanatate	0.1	
27	Zone de servicii de sanatate si cultura	0.1	
28	Zone de servicii de cultura si sanatate	0.1	
29	Zone de servicii de sanatate si cultura	0.1	
30	Zone de servicii de cultura si sanatate	0.1	

Tipul zonei	Suprafata (ha)
1	15.2
2	8.5
3	12.1
4	6.8
5	4.3
6	10.7
7	3.9
8	2.1
9	1.5
10	0.8
11	1.2
12	0.5
13	0.7
14	0.4
15	0.3
16	0.2
17	0.1
18	0.1
19	0.1
20	0.1
21	0.1
22	0.1
23	0.1
24	0.1
25	0.1
26	0.1
27	0.1
28	0.1
29	0.1
30	0.1

Tipul zonei	Suprafata (ha)
1	15.2
2	8.5
3	12.1
4	6.8
5	4.3
6	10.7
7	3.9
8	2.1
9	1.5
10	0.8
11	1.2
12	0.5
13	0.7
14	0.4
15	0.3
16	0.2
17	0.1
18	0.1
19	0.1
20	0.1
21	0.1
22	0.1
23	0.1
24	0.1
25	0.1
26	0.1
27	0.1
28	0.1
29	0.1
30	0.1

Viclenie-Va
 Iarna Cluj

PROIECTANT: [Nume]

SCALA: 1:1000