



LENARTECH DESIGN SRL

ARCHITECTURE RESTORATION GRAPHIC DESIGN

Valea Calugareasca – PRAHOVA, str. Arva, nr. 3

0730 968 864 / arh.elena.iordache@gmail.com

Reg. Com. Nr. J29/1080/2019, Cod Fiscal 40692288



Titlu proiect:

**STUDIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA
RESTRICȚIILOR ȘI PERMISIVITĂȚILOR PRIVIND ÎNLĂTURAREA
STATUTULUI DE EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALĂ PROPUȘ A
FI INTRODUS ÎN L.M.I. CONFORM P.U.G. ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA
DESFIINȚĂRII IMOBILULUI C1 CF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4 DIN
12.02.2026**

**Amplasament: jud. Prahova, comuna Provița de Jos, sat Drăgăneasa, nr. 505,
înscris în cartea funciară nr. 23527 Provita de Jos**

Beneficiar: PAROHIA DRĂGĂNEASA - Pr. paroh Cismaru George Laurențiu

Nr. contract/proiect: 63/ 18.06.2026



LENARTECH DESIGN SRL

ARCHITECTURE RESTORATION GRAPHIC DESIGN
Valea Calugareasca – PRAHOVA, str. Arva, nr. 3
0730 968 864 / arh.elena.iordache@gmail.com
Reg. Com. Nr. J29/1080/2019, Cod Fiscal 40692288



BORDEROU DE CONTINUT

Titlu proiect: **STUDIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA RESTRICȚIILOR ȘI PERMISIVITĂȚILOR PRIVIND ÎNLĂTURAREA STATUTULUI DE EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALĂ PROPUȘ A FI INTRODUS ÎN L.M.I. CONFORM P.U.G. ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA DESFIINȚĂRII IMOBILULUI C1 CF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4 DIN 12.02.2026**

Amplasament: **jud. Prahova, comuna Provița de Jos, sat Drăgăneasa, nr. 505,
înscris în cartea funciară nr. 23527 Provita de Jos**

Beneficiar: **PAROHIA DRĂGĂNEASA - Pr. paroh Cismaru George Laurențiu**
Nr. contract/proiect: **63/ 18.06.2026**

Nr. crt.	DENUMIRE DOCUMENT
PĂRȚI SCRISE	
1.	Foaia de capăt
2.	Borderou de conținut
3.	Cerere aviz Direcția de Cultură Prahova
4.	Act de vânzare – cumpărare
5.	Plan încadrare în zonă și suport topografic
6.	Extras de carte funciară și închidere extras CF
7.	Certificat de urbanism nr. 4 din 12.02.2026
8.	Studiu istoric

NR. ȘI DATA ÎNREGISTRĂRII _____

Către:

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ PRAHOVA
COMISIA ZONALĂ NR. 8 A MONUMENTELOR ISTORICE

CERERE DE AVIZARE

1. DENUMIREA OBIECTIVULUI STADIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA RESTRIȚIILOR ȘI PERMIȘIVITĂȚII PRIVIND ÎNLĂTURAREA STATUTULUI DE EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALE PROPUȘ A FI ÎNTRORAL ÎN LMI ȘI PUG ÎN VEDEREA ÎNVEDEREA DESTINAȚII MOBILITĂȚII ȘI ȘI CERT. URB. NR. 4176-02-2026

2. ADRESA OBIECTIVULUI _____

3. PROIECT NR. 63/18.06.2026 4. FAZA —

5. CERTIFICAT DE URBANISM/NR. 4 DATA 16.02.2026

6. PROIECTANT CENARTECH DESIGN SRL - ARH. ECENA ILORDACHE ȘI ARH. CORNELIU IONESCU

7. BENEFICIAR/FINANȚATOR PAROHIA DRĂGĂNEȘA - PE PAROH CIZMARCU GEORGE

8. ADRESA BENEFICIAR COM. PROVIDA DE JOS, SAT DRĂGĂNEȘA, NR. 105

9. CUI/CF 14318833 10. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ 71 MP

11. DATE DE CONTACT: TEL 0430 968 984 E-MAIL ARH. ECENA. ILORDACHE@CENARTECH.COM

ANEXE OBLIGATORII:

- ☒ CERTIFICAT DE URBANISM
- ☒ ACT PROPRIETATE
- ☐ MEMORIU TEHNIC
- ☐ EXTRAS PUG COLOR (cu marcarea relației / distanței cu monumentul în a cărui rază de protecție se află)
- ☒ PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ: Sc.1:10.000, Sc.1:5.000, Sc.1:2000 sau Sc.1:1000
- ☒ PLAN DE SITUAȚIE PE SUPORT TOPOGRAFIC Sc. 1:500 (2 exemplare)
- ☐ PLANURILE OBIECTIVULUI: RELEVU/PROPUNERE subsol, parter, toate etajele, învelitoare - Sc. 1:200 sau Sc. 1:100
- ☐ SECȚIUNI TRANSVERSALE ȘI/SAU LONGITUDINALE: RELEVU/PROPUNERE Sc. 1:200 sau Sc. 1:100
- ☐ FAȚADE: RELEVU/PROPUNERE (împrejmuire unde e cazul) - Sc. 1:200 sau Sc. 1:100 (2 exemplare color)
- ☒ DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - fotografii ale obiectivului, relația obiectivului cu monumentul, după caz, fotografii actuale cu monumentul în a cărui rază de protecție se află
- ☐ DESFĂȘURĂRI ALE FRONTULUI STRADAL EXISTENT/PROPUS care să cuprindă clădirile învecinate ale amplasamentului, planșe desenate/foto în care va fi inserată și o simulare grafică color a propunerii
- ☐ DOCUMENTAȚIE PUG/PUZ/PUD

ALTE DOCUMENTE: STADIU ISTORIC

- Documentație întocmită de un arhitect atestat de Ministerul Culturii (pentru intervenții pe monumente)
- Pentru solicitările care sunt de competența Ministerului Culturii (obiective înscrise în grupa A), vor fi depuse două exemplare ale documentației.
Documentația va fi depusă și în format electronic (pdf), pe CD
Documentația, în forma completă, se va înregistra cu cel puțin 48 de ore înainte de data Sedinței CZMI nr. 8.
Documentațiile depuse după termenul limită vor fi introduse pe ordinea de zi a următoarei Sedințe. După depunerea documentației pe suport letric, deponenții vor trimite documentația (în format pdf) pe adresa de email czmi8.arhiva@gmail.com

Notă: Documentațiile incomplete nu vor fi introduse pe ordinea de zi a ședințelor de avizare.

SOLICITANT, [Semnătură]

Data, 25.06.2026

Notă de calcul a cuantumului tarifelor pentru eliberarea avizelor conform Ordinului 2515/2018 și art. 26, alin (1) pct. 11, alin (4) din Legea 422/2001:

SCD _____ x 3lei =

Întocmit



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ PRAHOVA

**DECLARAȚIE PRIVIND EXPRIMAREA ACORDULUI PENTRU
UTILIZAREA ȘI PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**

Operatorul, Direcția Județeană pentru Cultură Prahova, prelucrează datele personale furnizate de dumneavoastră în scopul derulării procesului de avizare a documentațiilor depuse spre avizare în cadrul DJC Prahova și a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice

Datele cuprinse în acest formular vor fi tratate confidențial, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor). Mai multe detalii privind drepturile mele voi regăsi la adresa: <http://ina.gov.ro/protectia-datelor-cu-caracter-personal-gdpr/>

Potrivit prevederilor Regulamentului U.E. nr. 679/2016, beneficiați de dreptul de acces și de intervenție asupra datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale, dreptul de rectificare, de ștergere a datelor și dreptul de a vă adresa justiției. Totodată, aveți dreptul de a vă opune prelucrării datelor personale care vă privesc și să solicitați ștergerea datelor, cu excepția celor care se arhivează, conform legii. Pentru exercitarea acestor drepturi, puteți transmite o cerere scrisă, datată și semnată, la adresa de e-mail: djcprahova@gmail.com

Subsemnatul IOROACHE ELENA CNP
2900316294241, B.I./C.I. seria PX nr. 769257
domiciliat în MUN. PLOIEȘTI, B-DUL REPUBLICII, NR. 171, BL. 10E.

Îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor mele cu caracter personal solicitate de către Direcția Județeană pentru Cultură Prahova, cu scopul de a fi gestionate în cadrul procesului de avizare furnizate în Documentația de avizare înregistrată cu nr.

DATA

25.06.2026

Semnătura

Declarație pe propria răspundere

Subsemnatul/Subsemnata, IOORDACHE EGENA,
domiciliat(ă) în MUN. PLOIESTI,
str. B. DUL. REPUBLICII,
nr. 127, bl. 10E sc. A, ap. 2, județul/sectorul PRAHOVA, legitimat(a) cu
B.I./C.I., seria PX, nr. 969257, CNP 2300316294271,
în calitate de beneficiar/proiectant, pentru documentația înregistrată la Direcția Județeană pentru
Cultură Prahova cu nr. _____, declar pe proprie răspundere că **documentația în
format electronic concordă cu documentația ce se predă pe suport letric (hârtie)**, cu
precizarea că forma electronică nu este neapărat identică cu cea letrică în privința prezentei
semnăturilor și stampilelor, acestea fiind necesare doar în forma letrică.

Această declarație se atașează documentației de avizare către Comisia Zonală nr. 8 a
Monumentelor Istorice.

Întocmită într-un exemplar, cunoscând faptul că falsul în declarații conform Codului Penal
este pedepsit conform legii.

Data
21.06.2026

Semnătura,

[Semnătură]

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

timbru sec

CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

SECĂREANU ANA-ANDREEA (fostă *Stănescu Ana-Andreea*), cetățean român, domiciliată în municipiul București, str. Hambarului nr. 7, sector 2, **CNP 2800527450040**, posesoare a CI seria RK nr. 083122/06.03.2018, eliberată de către S.P.C.E.P. Sector 2, *căsătorită*, și

STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, cetățean român, domiciliat în municipiul București, Ale. Potaia nr. 3, bl. X3, et. 4, ap. 18, sector 6, **CNP 1740910410011**, posesor al CI seria RK nr. 427475/27.09.2019, eliberată de către S.P.C.E.P. Sector 6, *necăsătorit*,

în calitate de **VÂNZĂTORI**, pe de-o parte,

și

Subscrisa, **PAROHIA DRĂGĂNEASA – Protoieria Câmpina**, cu sediul în Sat Drăgăneasa, Comuna Provița de Jos, județul Prahova, având Cod de Înregistrare Fiscală 14318838, reprezentată prin preot paroh, **CISMARU GEORGE-LAURENȚIU**, cetățean român, domiciliat în municipiul București, str. Pravăț nr. 20, bl. P9, sc. 4, et. 3, ap. 76, sector 6, **CNP 1790322414510**, posesor al CI seria RK nr. 997752/09.08.2022 eliberată de către S.P.C.E.P. Sector 6, acționând în baza deciziei nr. 580/2023 emise de Arhiepiscopia Bucureștilor,

în calitate de **CUMPĂRĂTOARE**, pe de altă parte.

a intervenit prezentul **CONTRACT DE VÂNZARE**,

în următoarele condiții:

Subsemnații, **SECĂREANU ANA-ANDREEA** și **STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN**, vindem PAROHIEI DRĂGĂNEASA, prin reprezentant, dreptul de proprietate asupra **Imobilului situat în localitatea Provița de Jos, str. Principală nr. 505, județul Prahova, compus din Teren intravilan în suprafață de 702 mp, având categoria de folosință „curți-construcții”, identificat cu număr cadastral 122 și construcțiile edificate pe acesta, C1 – Casă de locuit**, cu o suprafață construită la sol de 52,59 mp, (compusă din demisol cu o suprafață utilă de 33,29 mp și parter cu o suprafață utilă de 44,43 mp), **identificată cu număr cadastral 122-C1 și C2 – Anexă** cu o suprafață construită la sol de 45,29 mp și o suprafață utilă de 38,39 mp, **identificată cu număr cadastral 122-C2, întregul imobil fiind înscris în Cartea Funciară nr. 20944 (număr CF vechi 96) a localității Provița de Jos, județul Prahova**, în baza încheierii nr. 18679/30.08.2016 eliberată de către OCPI Prahova – BCPI Câmpina.

Subsemnații, **SECĂREANU ANA-ANDREEA** și **STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN**, declarăm că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus descris, *cu titlu de bun propriu*, în cote părți egale de 1/2 (jumătate) pentru fiecare, *prin moștenire* de la defunctul Stănescu Constantin, decedat la data de 24.08.2015, în baza certificatului de moștenitor nr. 26/17.08.2016, eliberat în dosar nr. 27/2016 de notar public Amzulescu Marius din municipiul București. Din acest act reiese că la rândul său, Stănescu Constantin, dobândise dreptul de proprietate asupra imobilului, cu titlu de bun propriu, *necăsătorit fiind*, prin cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1690/25.07.2001 de notar public Mărgărit Mușat cu sediul în Câmpina, județul Prahova, de la Stefanica Gh. Elena, Toader Gh. Gheorghe și Vlaicu Gh. Cornelia, care, la rândul lor au dobândit imobilul prin moștenire de la defuncții lor părinți Toader Elisabeta, decedată în anul 1995, conform certificatului de moștenitor nr. 1078/1996, emis în dosar nr. 1339/1996 și Toader Gheorghe, decedat în anul 1998, conform certificatului de moștenitor nr. 184/1999 emis în dosar nr. 147/1999, ambele de notar public Mărgărit Mușat cu sediul în Câmpina, județul Prahova. La rândul lor, Toader Elisabeta și

DUPLICAT

Toader Gheorghe, au dobândit imobilul, astfel: terenul era proprietatea lui Toader Gheorghe prin înzestrare de către părinți în vederea căsătoriei de peste 40 de ani, iar construcțiile au fost în timpul căsătoriei cu Toader Gheorghe, prin contribuție egală a soților.

Subsemnații, **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN**, vânzătorii, înțelegem să ne îndeplinim obligațiile principale impuse în sarcina noastră prevăzute de art. 1.672 Cod civil, respectiv:

- (1) să transmitem proprietatea bunului imobil;
- (2) să predăm bunul imobil;
- (3) să o garantăm pe cumpărătoare contra evicțiunii și viciilor bunului.

Astfel, noi, **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN**, vânzătorii, înțelegem ca:

(1) În conformitate cu prevederile art. 1.672 pct. 1 Cod civil și în condițiile prevăzute de art. 1.673 Cod civil, să transmitem azi (data autentificării prezentului contract), **cumpărătoarei, PAROHIA DRĂGĂNEASA, prin reprezentant, dreptul de proprietate asupra imobilului** ce face obiectul prezentului contract de vânzare.

(2) În conformitate cu prevederile art. 1.672 pct. 2 Cod civil, noi, **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorii, predăm azi, data autentificării prezentului contract, cumpărătoarei, PAROHIA DRĂGĂNEASA, prin reprezentant, imobilul vândut**, în sensul că am pus imobilul la dispoziția exclusivă a acesteia, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei.

Predarea imobilului se face în starea în care acesta se găsește azi, data autentificării prezentului contract, în conformitate cu prevederile art. 1.690 alin. 1 Cod civil.

Predarea se va face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătoarei liber de orice bunuri ale vânzătorilor, în conformitate cu prevederile art. 1.687 Cod civil.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 1.686 alin. 2 Cod civil, noi, **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorii, am predat cumpărătoarei, PAROHIA DRĂGĂNEASA, prin reprezentant, toate titlurile și documentele privitoare la proprietatea și folosința bunului**, astfel cum acestea au fost enunțate în cuprinsul prezentului înscris.

(3) Noi, **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorii**, înțelegem ca, în conformitate cu prevederile art. 1.672 pct. 3 Cod civil și în condițiile prevăzute de art. 1.695 Cod civil să o garantăm pe cumpărătoare împotriva oricăror evicțiuni.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 1.707 Cod civil, noi, **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorii**, înțelegem să o garantăm pe cumpărătoare împotriva oricăror vicii ascunse care ar face bunul impropriu întrebuințării la care este destinat sau care i-ar micșora în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătoarea nu ar mai fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

Totodată, noi, **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorii**, declarăm și garantăm că imobilul ce face obiectul prezentului contract nu a făcut și nu face obiectul niciunei măsuri de expropriere în favoarea niciunei autorități, nu este cuprins în niciun proiect de protecție a zonei, precum și faptul că acesta nu are regim juridic de imobil clasat monument istoric și nu se află în perimetru sau zona de protecția a unui sit arheologic, clasat monument istoric și nici nu se încadrează în vreo clasă de risc seismic.

Imobilul ce face obiectul prezentului contract este în circuitul civil, nu a fost naționalizat, nu este grevat de ipotecă, servituți sau orice alte sarcini așa cum rezultă din **extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 58325/12.12.2023 emis de OCPI Prahova – BCPI Câmpina**.

Noi, **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorii**, declarăm și garantăm că imobilul ce face obiectul prezentului contract nu a fost înstrăinat sub nicio formă, nu constituie aport în natură al vreunei persoane juridice, nu a fost promis spre vânzare sau

DUPLICAT

ipotecare și că nu există litigiu pe rolul instanțelor judecătorești cu privire la acesta, nu este revendicat și nu există cereri depuse în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 247/2005 sau alte litigii de orice natură în legătură cu acesta.

De asemenea, declarăm că imobilul nu este închiriat sau dat în comodat și nici nu reprezintă sediul vreunei persoane juridice.

Impozitele și taxele de orice natură sunt în sarcina vânzătorilor până astăzi, data autentificării contractului și sunt achitate la zi, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice nr. 8213/14.12.2023** emise de , județul Ilfov, dată de la care trec asupra cumpărătoarei.

Costul energiei electrice pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, a fost achitat integral de către vânzători, iar în cazul în care se constată debite, noi **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorii**, ne obligăm să le achităm.

Noi, părțile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.

Noi, părțile contractante, declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanță energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare. Subsemnații, **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorii**, declarăm că **Imobilului** (ce face obiectul prezentului contract) **nu i se poate elabora certificat de performanță energetică**, întrucât **lipsește consumul de energie** și este o clădire în care energia nu este utilizată pentru asigurarea confortului interior, în sensul prevederilor art. 3 alin. (1) coroborat cu art. 18 alin. (1), coroborat cu art. 6 alin. (1) din Legea nr. 372/2005. Totodată, noi, vânzătorii, declarăm, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că imobilul construcție C1, mai sus descris, nu a fost locuit începând cu data de 17.08.2016 și prin urmare nu a fost utilizat în toată această perioadă până în prezent, nefiind destinată a fi utilizată ca locuință, încadrându-se astfel în prevederile art. 7 lit. d) din Legea nr. 372/2005, construcția C1 fiind exceptată de la obligația de elaborare a certificatului de performanță energetică.

Noi, **SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorii**, declarăm că **nu am încheiat o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale** pentru imobilul care face obiectul contractului.

Subscrisa, **PAROHIA DRĂGĂNEASA**, prin reprezentant, declar că notarul public a adus la cunoștință următoarele dispoziții legale cuprinse în Legea nr. 260/2008, republicată privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor:

- *persoana care devine proprietar al unei locuințe neasigurate împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor, este obligată să încheie o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale pentru locuința dobândită, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării contractului prin care a dobândit dreptul de proprietate.*

- *constituie contravenție și se pedepsește cu amendă în cuantumul și cu procedura prevăzută de Legea nr. 260/2008, neîndeplinirea obligației de încheiere a poliței de asigurare obligatorie a locuinței împotriva dezastrelor naturale, în condițiile și în termenul prevăzut mai sus.*

- *persoanele care nu își asigură locuința nu beneficiază, în cazul producerii uneia dintre dezastrele naturale definite prin lege, de nici un fel de despăgubiri de la bugetul de stat sau de la bugetul local pentru prejudiciile produse locuinței.*

Prețul acestei vânzări, stabilit de comun acord, este de 8.500 EUR (optmiiincisuteeuro), echivalentul sumei de 42.224.60 RON (patruzecișidouămiiidouăsutdouăzecișipatruleișiaizecibani), calculat la cursul BNR de azi, 19.12.2023, respectiv 1 EUR/4.9676 RON și **se va achita din surse proprii**, astfel:

(a) **suma de 21.112,30 RON** (douăzecișiumiiunasutădousprezeceleișitreizecibani) **se achită azi**, data autentificării prezentului înscris, **prin transfer bancar** în contul bancar având cod

DUPLICAT

IBAN nr. RO64 INGB 0000 9999 0037 9902 deschis în monedă RON la banca ING BANK, numele doamnei SECĂREANU ANA-ANDREEA, iar

(b) suma de 21.112,30 RON (douăzeci și unu mii unu sută douăzeci și trei lei și trei bani) se achită azi, data autentificării prezentului înscris, *prin transfer bancar* în contul bancar având cont IBAN nr. RO71 INGB 0000 9999 0675 5295 deschis în monedă RON la banca ING BANK SA în numele domnului STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN.

În conformitate cu prevederile art. 1.504 Cod civil, **dovada plății acestei sume o constituie ordinele de plată** semnate de către cumpărătoare și vizate de banca acesteia, fără, însă, ca această dovadă să excludă posibilitatea cumpărătoarei de a se adresa oricând băncii vânzătorilor pentru a solicita și obține o confirmare în scris a efectuării plății prin virament.

Având în vedere faptul că suma 42.224,60 RON (patruzeci și două mii două sute douăzeci și patru lei și șaisăzeci bani) se achită în modalitatea expusă mai sus, și luând în considerare prevederile art. 1.723 Cod civil privind garantarea creanței prețului, noi, SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorii, **declaram, în mod expres, că renunțăm la înscrierea în Cartea Funciară a imobilului ce face obiectul prezentului contract a ipotecii legale a vânzătorului**, potrivit art. 2.386 pct. 1 Cod civil și art. 37 alin. (6) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că acesta este prețul real, sincer și serios al prezentei vânzări și ni s-au pus în vedere de către notarul public consecințele nedeclarării prețului real.

Subscrise, PAROHIA DRĂGĂNEASA, prin reprezentant, am cumpărat de la numiții SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, **dreptul de proprietate asupra Imobilului** descris mai sus, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul act cu al cărui conținut mă declar întrutotul de acord.

Eu, SECĂREANU ANA-ANDREEA, vânzătoare, declar, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că astăzi, data autentificării prezentului contract, sunt căsătorită sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, bunul imobil este bun propriu, iar până astăzi, 19.12.2023, nu am încheiat nicio convenție matrimonială de natură a modifica regimul juridic al terenului ce constituie obiect al prezentului înscris.

Eu, STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN, vânzătorul, declar, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că astăzi, data autentificării prezentului contract, sunt necăsătorit.

Subscrise, PAROHIA DRĂGĂNEASA, prin reprezentant, cumpărătoarea, înțeleg să îmi îndeplinesc obligațiile ce îmi revin în conformitate cu prevederile art. 1.719 Cod civil, în sensul că:

- am verificat starea imobilului ce mi-a fost vândut (potrivit prevederilor art. 1.690 Cod civil), pentru a descoperi viciile aparente, vicii pe care vânzătorii au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse; cunosc situația de fapt și de drept a imobilului, am inspectat și vizitat imobilul, împrejurimile și căile de acces, și declar că sunt de acord să achiziționez imobilul în aceste condiții;

- voi achita integral prețul vânzării, în modalitatea expusă în cuprinsul prezentului contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Subscrise, PAROHIA DRĂGĂNEASA, prin reprezentant, cumpărătoarea, declar că am preluat de la vânzatori, toate titlurile și documentele privitoare la proprietatea și folosința bunului.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal, ale art. 1.660 din Codul Civil privind condițiile prețului vânzării (în sensul că acesta constă într-o sumă de bani, este serios și determinat), precum și de art. 8 și 9 din Legea nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.

DUPLICAT

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea OUG nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plata.

Subscrisa, **PAROHIA DRĂGĂNEASA**, prin reprezentant, **cumpărătoarea** mă oblig ca în termen de 30 de zile de la autentificarea prezentului contract să mă prezint la Administrația Financiară competentă, în vederea preschimbării rolului fiscal pe numele subscrisei, respectând prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 1.666 alin. 1 Cod civil, cheltuielile pentru încheierea prezentului contract sunt în sarcina cumpărătoarei.

Impozitul (datorat de către numiții SECĂREANU ANA-ANDREEA și STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN) a fost calculat luând în considerare 1% din suma de 42.224,60 RON, reprezentând prețul imobilului, conform prevederilor Codului fiscal.

Prezentul înscris are valoarea unui titlu executoriu la data exigibilității creanțelor convenite prin prezentul înscris, în conformitate cu prevederile art. 101 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată și cu respectarea prevederilor referitoare la titlu executoriu din codul de procedură civilă.

Lucrările de publicitate imobiliară sunt în sarcina notarului public, conform art. 35 din Legea nr. 7/1996 republicată, care prevede: „Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop, va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul. Despre exercitarea acestei obligații se va face mențiunea expresă în cuprinsul actului sau, după caz al certificatului de moștenitor. (...)”.

Înscrierile în cartea funciară vor fi făcute în baza prezentului contract de vânzare încheiat în formă autentică, în conformitate cu prevederile art. 888 Cod civil.

Noi, **SECĂREANU ANA-ANDREEA, STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN și CISMARU GEORGE-LAURENȚIU**, în calitate de reprezentant al **PAROHIA DRĂGĂNEASA**, declarăm pe proprie, declarăm că am citit actul, i-am înțeles întregul conținut, împreună cu toate consecințele sale juridice și declarăm, sub sancțiunea legii penale privind falsul în declarații, că cele consemnate în cuprinsul prezentului înscris sunt adevărate, că cele cuprinse în act reprezintă voința noastră, drept pentru care ne exprimăm consimțământul la autentificarea lui prin semnarea unicului său exemplar original.

Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului act în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul actului sau cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune și că înainte de semnarea actului, am citit în întregime cuprinsul acestuia, am înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, am constatat că el corespunde întru totul voinței noastre, drept pentru care semnăm mai jos.

Noi, **SECĂREANU ANA-ANDREEA, STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN și CISMARU GEORGE-LAURENȚIU**, în calitate de reprezentant al **PAROHIA DRĂGĂNEASA**, declarăm că în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată, am luat cunoștință că notarul public, în calitate de operator de date cu caracter personal, are obligația legală de a ne administra, prelucra și porta în condiții de siguranță, inclusiv prin accesarea registrelor notariale și a celorlalte registre publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de legislația în vigoare, datele noastre personale pe care le furnizăm.

DUPLICAT

Totodată, am luat act de faptul că datele noastre cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice, notarilor publici sau altor entități publice ori private, al căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori indirectă cu instrumentarea prezentului act și care, la rândul lor, sunt operatori de date cu caracter personal. De asemenea, am fost informați despre prevederile Legii nr. 129/2018 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, precum și prevederile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

Redactat la cererea expresă a părților și autentificat la sediul SPN „CONSENSUS” din municipiul București **într-un unic exemplar original, care a fost păstrat în arhiva notariatului**, în conformitate cu prevederile art. 98 din Legea nr. 36/1995 privind notarii publici și activitatea notarială, republicată.

VÂNZĂTORI,
SECĂREANU ANA-ANDREEA
s.s. indescifrabil

CUMPĂRĂTOARE,
PAROHIA DRĂGĂNEASA
prin reprezentant
CISMARU GEORGE-LAURENȚIU
s.s. indescifrabil

STĂNESCU ADRIAN-ȘTEFAN
s.s. indescifrabil

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23527 Provita de Jos

Nr. cerere	43362
Ziua	27
Luna	06
Anul	2026
Cod verificare 100213745949	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Provita de Jos, Loc. Draganeasa, Str Principala, Nr. 505

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23527	679	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	23527-C1	Jud. Prahova, UAT Provita de Jos, Loc. Draganeasa, Str Principala, Nr. 505	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; Locuinta (D+P). Sc la sol = 51.00 mp.
A1.2	23527-C2	Jud. Prahova, UAT Provita de Jos, Loc. Draganeasa, Str Principala, Nr. 505	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; Anexa (P). Sc la sol = 32.00 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43390 / 03/10/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Provita de Jos); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 23527 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2369.	A1
54953 / 13/12/2024		
Act Notarial nr. 5061, din 19/12/2023 emis de NP UNGUREANU ANA DANIELA; Act Administrativ nr. 61326, din 29/12/2023 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se îndreaptă din eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei cărți funciare, în sensul că proprietar tabular al imobilului este PAROHIA DRĂGĂNEASA înscrisă inițial prin încheierea nr. 61326/29.12.2023 în cartea funciară nr. 20944 a localității Provița de Jos în baza Actului notarial aut. nr. 5061/19.12.2023 de NP Ungureanu Ana Daniela	A1, A1.1, A1.2
B4	se îndreaptă eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei cărți funciare cu prilejul înregistrării sistematice, în sensul că adresa imobilului este comuna Provița de Jos, str.Principală, nr.505 județul Prahova	A1, A1.1, A1.2
B5	se actualizează informațiile cadastrale referitoare la regimul de înălțime al construcției C1 conform documentației tehnice avizate	A1, A1.1, A1.2
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
1) PAROHIA DRAGANEASA		

C. Partea III. SARCINI .

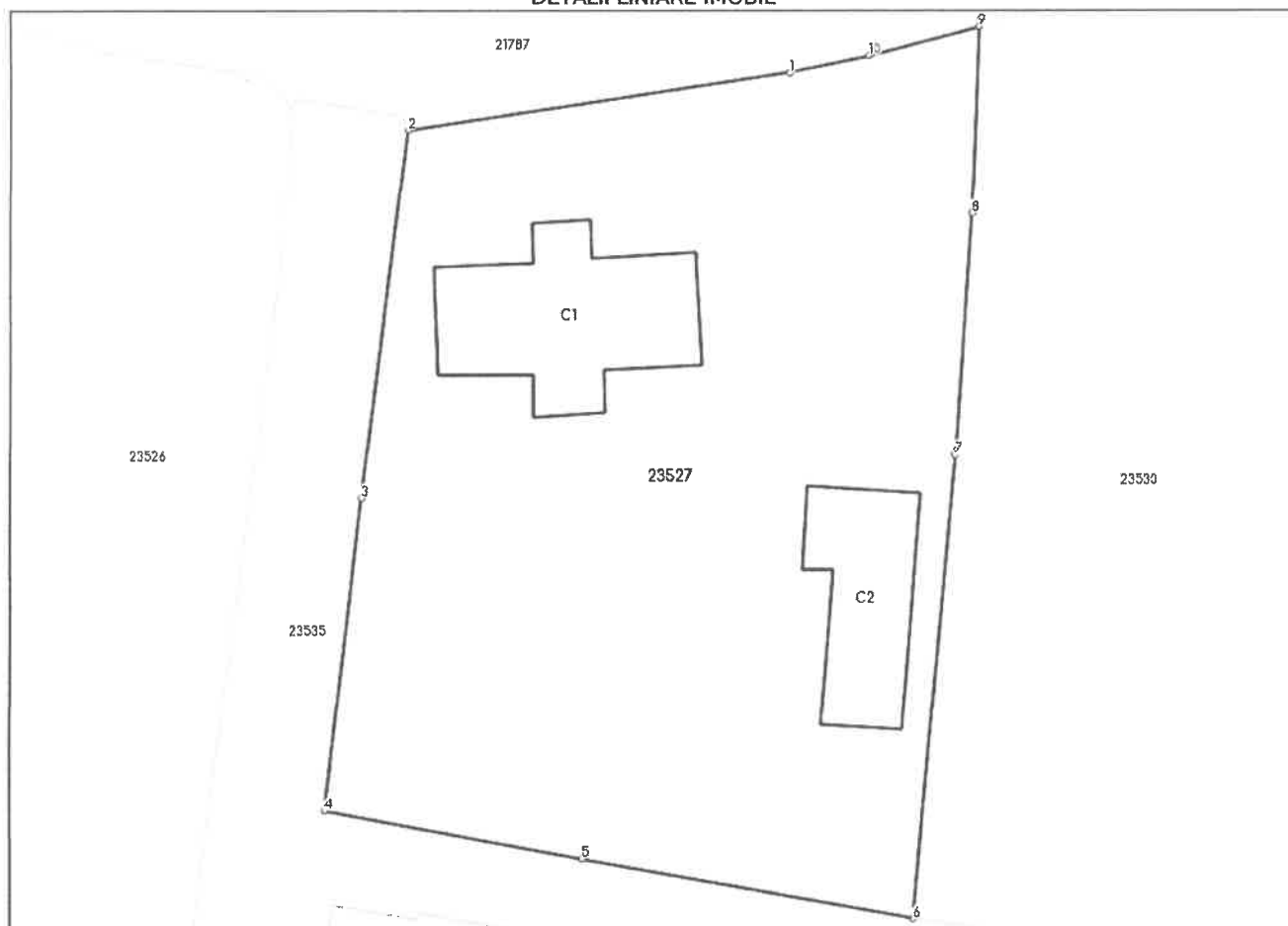
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23527	679	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	450	73	4670	-	
2	faneata	DA	229	73	4670	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	23527-C1	construcții de locuințe	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; Locuinta (D+P). Sc la sol = 51.00 mp.
A1.2	23527-C2	construcții anexa	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; Anexa (P). Sc la sol = 32.00 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	553.565,555 400.708,19	2	553.550,874 400.705,978	14.847

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
2	553.550,874 400.705,978	3	553.549,104 400.691,786	14.302
3	553.549,104 400.691,786	4	553.547,684 400.679,715	12.154
4	553.547,684 400.679,715	5	553.557,598 400.677,856	10.087
5	553.557,598 400.677,856	6	553.570,331 400.675,538	12.942
6	553.570,331 400.675,538	7	553.571,956 400.693,432	17.968
7	553.571,956 400.693,432	8	553.572,592 400.702,756	9.346
8	553.572,592 400.702,756	9	553.572,849 400.709,952	7.201
9	553.572,849 400.709,952	10	553.568,586 400.708,837	4.406
10	553.568,586 400.708,837	1	553.565,555 400.708,19	3.099

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/06/2026, 22:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 4 din 12.02.2026

SCOPUL:

**DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C1, ANEXĂ C2 ȘI CONSTRUIRE SALĂ CEREMONII
FUNERARE, ALEI ACCES**

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

**PAROHIA DRĂGĂNEASA REPREZENTATĂ DE CISMARU GEORGE
LAURENȚIU – PREOT PAROH**

cu domiciliul în, în București, sector 6, str. Pravat nr. 20, bl. P9, sc. 4, et. 3, ap. 76,
înregistrată la nr. 893 din 22.01.2026,

pentru imobilul-teren situat în județul Prahova, comuna PROVIȚA DE JOS, sat
DRĂGĂNEASA nr. 505, nr. cadastral 23527 (tarla 73, parcelele Cc 4670, F 4670), nr. C.F.
23527, sau identificat prin planuri de încadrare în zonă și planuri de situație anexate,
documentație depusă,

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism proiect nr. 2974-3/2007, faza
PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Provița de Jos nr.
35/11.10.2012 și prelungită prin HCL nr. 49/06.10.2022.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul (teren și construcții) este situat în intravilanul Comunei Provița de Jos, sat
Drăgăneasa, județul Prahova și este proprietatea Parohiei Drăgăneasa, fiind proprietatea
Parohiei Drăgăneasa conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.3064
/22.01.2026 eliberat de BCPI Câmpina.

Pentru acest imobil și în scop similar a mai fost emis de către Consiliul Județean
Prahova certificatul de urbanism nr. 150 /20.04.2025 .

Conform PUG și RLU ale localității – documentații aprobate terenul este situat în
zonă cu edificiu cu valoare istorică și arhitecturală propus pentru a fi clasat ca monument
istoric conform studiului istoric și parțial în zona de protecție a DC 117 și LEA 20 kV.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul pe care se vor desfășura lucrările are categoria de folosință: **curți-construcții și fâneată**.

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității - documentații aprobate este pentru **zonă instituții și servicii de interes general "IS"**, subzona "IS" – **instituții publice și servicii de interes general situate în afara zonei protejate**

"IS" - zonă instituții și servicii de interes general, subzona "IS" – instituții publice și servicii de interes general situate în afara zonei protejate

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii liberele, locuințe cu partiu obișnuit;
- spații pentru învățământ, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, comerț în spații amenajate;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate și numai după ce se avizează conform legii;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadrul localității, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei de instituții și servicii de interes general prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestor zone.

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului:

Zona Fiscală: A - Conform avizului primarului com. Provița de Jos nr. 2521/ 23.04.2025

3. REGIMUL TEHNIC:

Terenul în suprafață totală de **679 mp, construibil**, este situat în intravilan în UTR 11 - sat Drăgăneasa, are acces din DC 117 și posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și telefonie.

Construcțiile existente (C1 – locuință cu $Sc=Sd=51$ mp, C2 – anexă cu $Sc=Sd=32$ mp) au regim de înălțime parter.

Lucrările propuse se vor realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecția mediului.

"IS" - zonă instituții și servicii de interes general, subzona "IS" – instituții publice și servicii de interes general situate în afara zonei protejate

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

În cazul când unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturală propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG vor fi trecute ca monumente istorice, se vor institui zonele de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servitutele de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

Este obligatorie păstrarea volumetriei formei și materialelor sarpantei, modenaturii și decoratiei, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor. Este interzisă schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente (ca și la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturală valoroasă. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originară.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantatiile se vor păstra de forma, materialele și soiurile originare.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 800 mp. și o deschidere la strada de minim 20,00 metri;
- pentru alte construcții decât instituții și servicii publice (locuințe cu partiu special sau obijnuit) parcelele vor avea :

- deschidere la stradă - min. 11,00 m pentru înșiruite sau cuplate
- min. 15,00 m pentru izolate

- suprafață minimă a parcelei - min 250 mp pentru înșiruite sau cuplate
- min 450 m pentru izolate

- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcellarului tradițional;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de 6 m ;
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Județene existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de 20 m ;
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Comunale existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de 18 m ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de alinierea propusă

care nu va depăși 15,0 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;

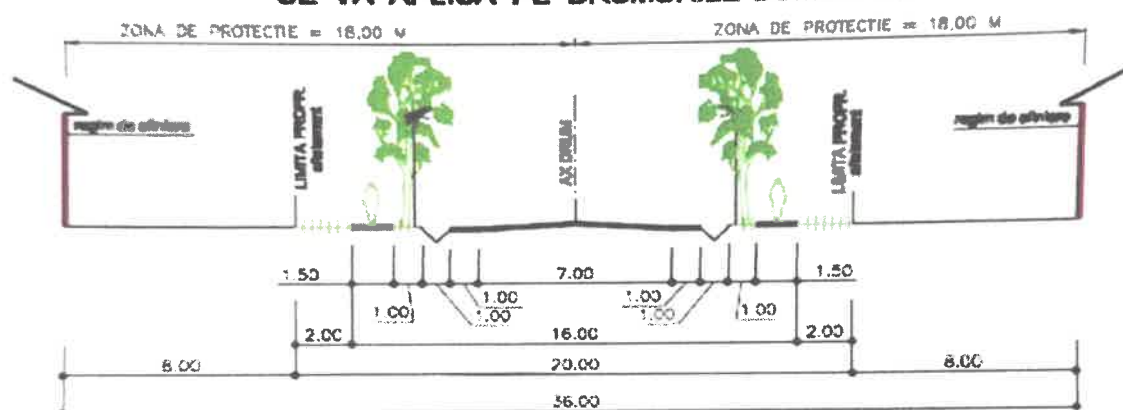
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (în stare rea, provizorie) amplasată pe aliniament, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie.

- pentru DC 117 conform PUG aprobat (profil 2-2) aliniamentul și regimul de aliniere este:

PROFIL TIP 2-2

Scara 1:200

SE VA APLICA PE DRUMURILE COMUNALE



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- **banda de construibilitate** față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,00 m, cu condiția respectării distanței de 3,00 m față de limita posterioară;

- în cazul **fronturilor continue**, clădirile se vor alina de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de 15,00 m, cu condiția respectării distanței de 3,00 m față de limita posterioară

- în cazul **fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- în cazul **clădirilor izolate**, retragerea față de una din limite va fi de minim 2,00 m, iar față de cealaltă limita de 3,00 m conform Codului Civil.

- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,00 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de 3,80 m între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se vor realiza accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, incendii, inundații);
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei pentru construcțiile individuale nu va depăși înălțimea de 15m (P+2);

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor, aspectul reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei.
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care

raspunde de gospodărirea apelor;

- se interzice amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale în zona centrală a satului Provița de Jos, respectiv satului Draganeasa. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșturile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 30% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxin 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirilor principale și al gardurilor alăturate
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea
- nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri, această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

UTR 11 POT=30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR 11 CUT=0,60

Se vor avea în vedere și precizările din Anexele la Regulamentul General de Urbanism

(H.G.R. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare), referitor la orientarea clădirilor față de punctele cardinale, asigurarea acceselor carosabile, amenajarea parcajelor și a spațiilor verzi în cadrul incintei.

Documentația de urbanism PUG și RLU a localității este valabilă până la data aprobării noului PUG.

Documentațiile tehnice pentru obținerea autorizațiilor de construire/ desființare se vor întocmi și semna conform anexei nr. 1 din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se va prezenta în două exemplare (originale) completate cu condițiile din avizele obținute.

NOTĂ :

Avizele obținute în baza certificatului de urbanism nr. 150 din 28.04.2025 emis de Consiliul Județean Prahova aflate în termen de valabilitate la data depunerii autorizației de construire, rămân valabile și pentru prezentul certificat de urbanism, cu condiția să fie actualizate cu noul scop din prezentul certificat de urbanism. Se va obține un nou aviz de la Direcției Județene pentru Cultură Prahova.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C1, ANEXĂ C2 ȘI CONSTRUIRE SALĂ CEREMONII
FUNERARE, ALEI ACCES**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/
DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE
CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul eliberării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții—de construire/de desființare-solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Prahova, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.306, Ploiești, județul Prahova.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/111/CE și prin directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei nr.85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului, stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică – D.T., după caz:

☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. (după caz) ☒ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | |
|---|---|
| ☐ alimentare cu apă | ☒ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☒ alimentare cu energie electrică | ☒ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/ acorduri:

d.2. avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură la Ordinul Arhitecților din România.
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Prahova
- Aviz Arhiepiscopia Bucureștilor

d.4. studii de specialitate:

- | | |
|--|---|
| ☒ studiu geotehnic verificat Af, | ☒ Plan de situație pe ridicare topografică |
| ☒ fotografii color 9x12 cm ale tuturor fațadelor construcției care se desființează; | pentru DTAC și DTAD cu delimitarea terenului |
| - certificat de evaluare fiscală a construcției care se desființează | aferent lucrărilor de construire propuse, cu |
| | puncte de inflexiune și cote pe contur, tabele |
| | de coordonate cu calcul suprafețe, lungimi, |
| | curbe de nivel, construcții, rețele și drumuri |
| | existente (inclusiv pentru vecinătăți), vizată |
| | O.C.P.I. Prahova; |
| | ☒ Verificarea documentației conform HGR nr. |
| | 925/1995; |

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Dovezile achitării taxelor de timbru de arhitectură 0,05% din valoarea autorizată, conform opțiune proiectant

- Scutit de taxă pentru autorizație de construire conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal

- Scutit de taxă pentru autorizație de desființare conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal

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

Primar,
Ionuț BOCIOACĂ



Secretar general,
Minodora-Adina DUMITRACHE



p. Arhitect Șef,
Oana GEANĂ



Achitat taxa de : scutit conform prevederilor legale.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, urmare a cererii nr..... din.....

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data până la data de

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

Primar,
Ionuț BOCIOACĂ

Secretar general,
Minodora-Adina DUMITRACHE

p. Arhitect Șef

Data prelungirii valabilității.....

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din data de

Transmis solicitantului la data de direct/ prin poșta



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 23527, UAT Provita de Jos /
PRAHOVA, Loc. Draganeasa, Str. Principala, Nr. 505

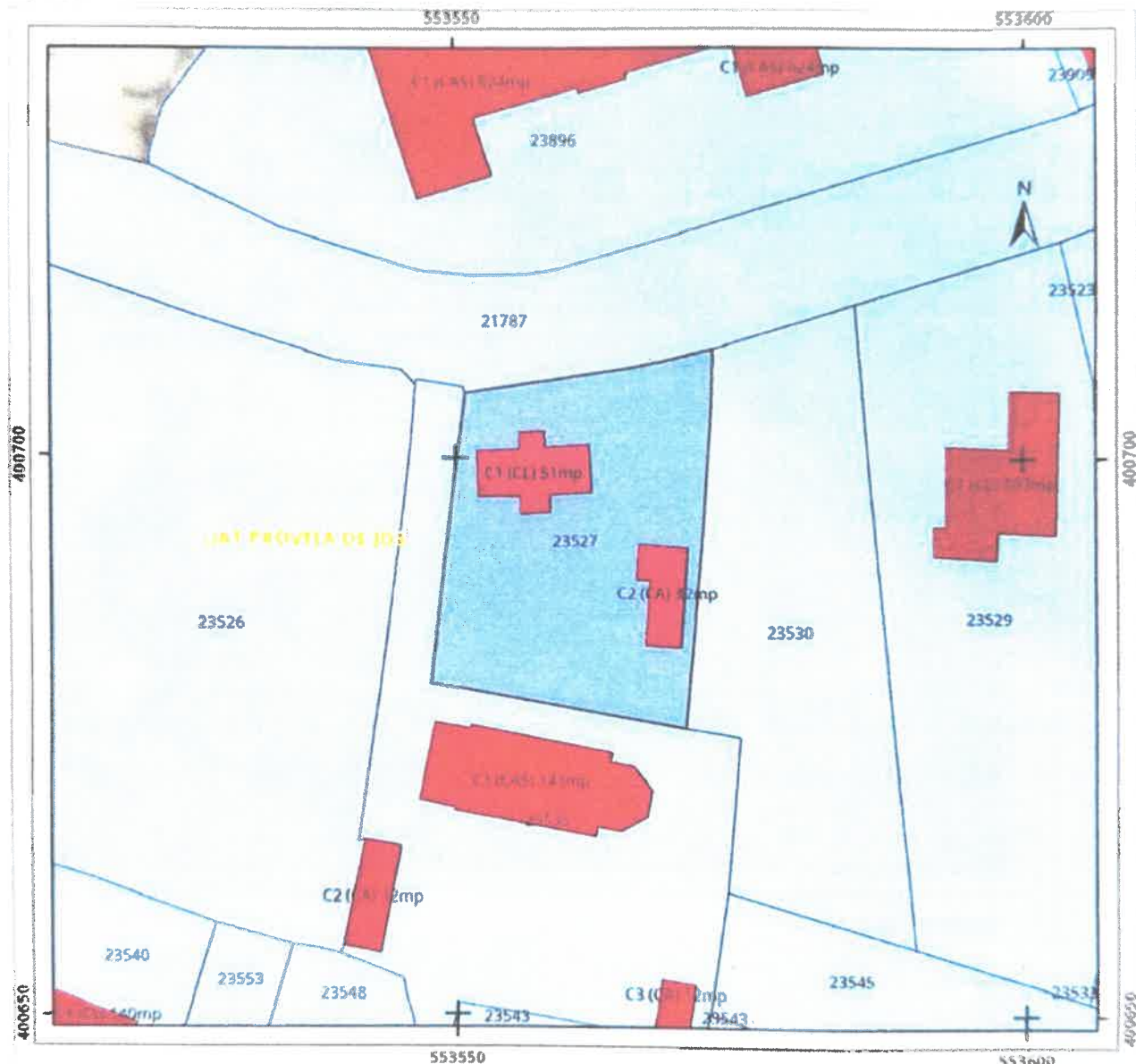
Nr. cerere	5066
Zona	22
Luna	01
Anul	2026

Teren: 679 mp

Teren: Intravilan

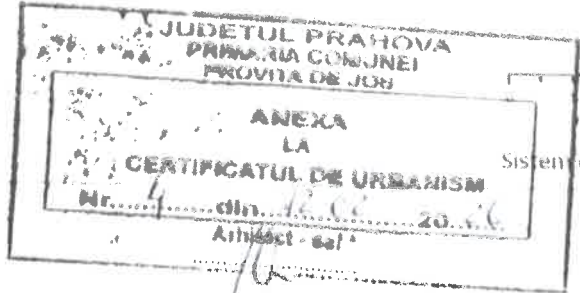
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 450mp, Faneata 229mp

Plan detaliu



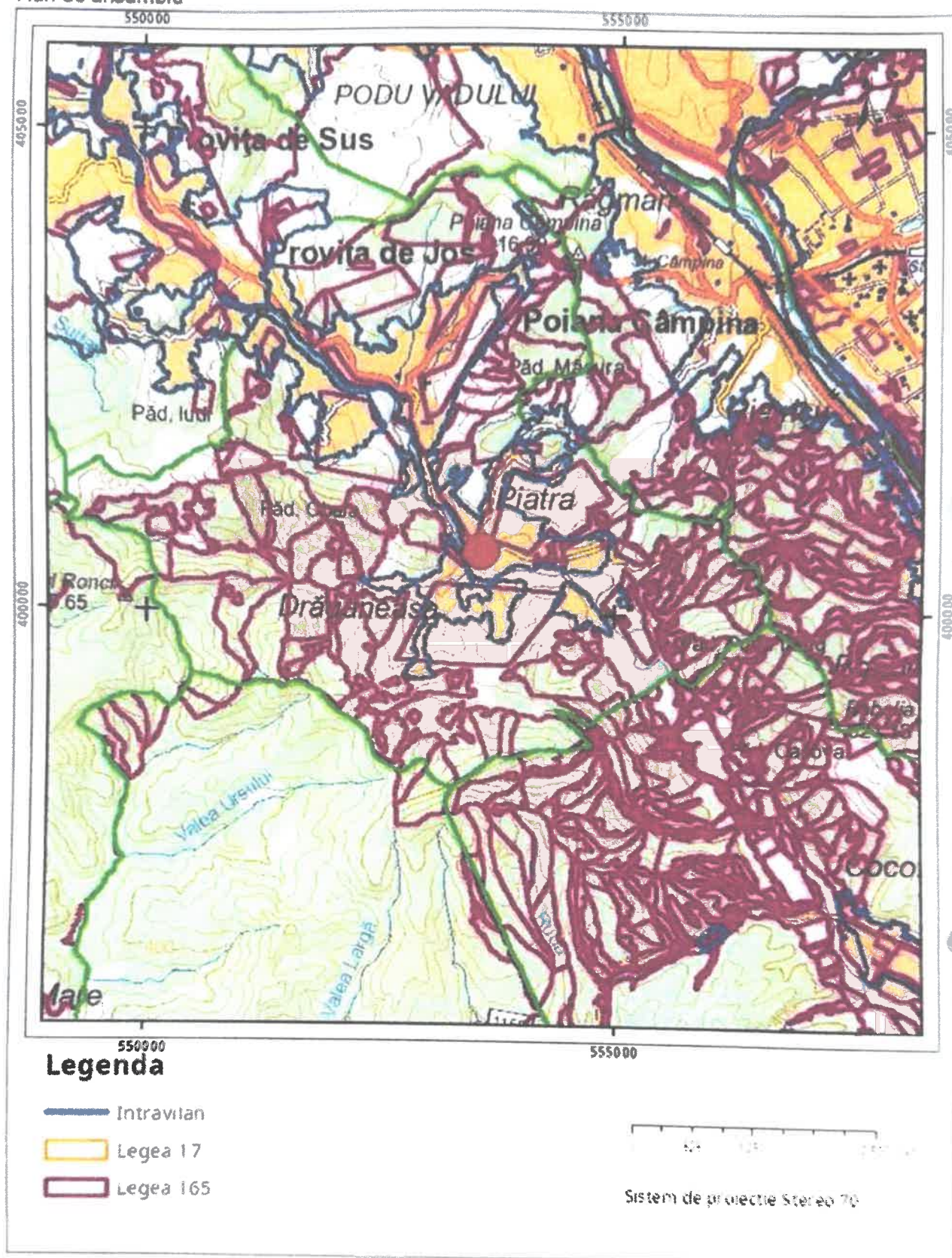
Legenda

- Intravilan
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 03-10-2024
Data și ora generării: 22-01-2026 13:47

SCARA 1/500

400750

LOCALITATEA : COM. PROVITA DE JOS, SAT DRAGANEASA, STR. PRINCIPALA NR. 505

INTRAVILAN : TARLA 73, PARCELA 4670.

PROPRIETARI: PAROHIA DRAGANEASA, COM. PROVITA DE JOS, SAT. DRAGANEASA

CONFORM : CARTE FUNCIARA NR. 23527. CERTIFICAT DE URBANISM NR.

SUPRAFATA TEREN ACT : ACT 679 MP.

SUPRAFATA TEREN MASURAT : 679 MP

400750

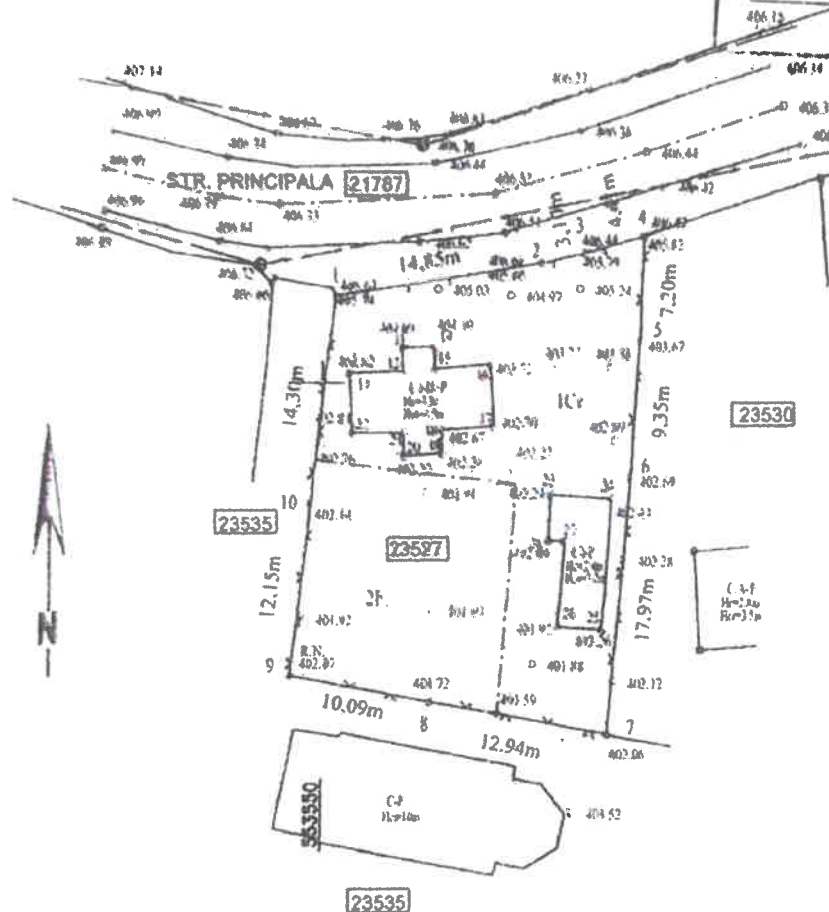
JUDETUL PRAHOVA
 PRIMĂRIA COMUNEI
 PROVITA DE JON

ANEXA
LA

CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 4 dn. 12.02.2026

Architectural



23530

23535

23527

23535

LEGENDA

SYSTEM OF PROJECTILE STEREO 1970

1. SISTEM DE REFERINȚĂ - MAREA NEAGRĂ 1975 și 1990

DETALIU REPER NIVELMENT R.N.402.07
BETON SOCIU GARD

PERS. FIZICA AUTORIZATA
AUT NR RO-PH-F Nr. 0024

SCARA

1/500

IAN.

2025

MIROIU
NICOLAE

OBIECT OBTINERE CERTIFICAT URBANISM

PROPRIETARI PAROHIA DRAGANESA, COM PROVATA DE JOS,
SAT DRAGANESA, IUD PRAIROVA

STABILIREA STATUTULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL EDIFICIULUI

IDENTIFICAT ÎN PUG CU INDICATIVUL 118

STUDIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA RESTRICȚIILOR ȘI PERMISIVITĂȚILOR PRIVIND ÎNLĂTURAREA STATUTULUI DE
EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALĂ. PROPUȘ A FI INTRODUS ÎN L.M.I. CONFORM P.U.G. ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA DESFIINȚĂRII
IMOBILULUI C1.CF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4 DIN 12.02.2026

TITLU PROIECT:

**STABILIREA STATUTULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL EDIFICIULUI IDENTIFICAT
ÎN PUG CU INDICATIVUL 118**

Beneficiar:

PAROHIA DRĂGĂNEASA – pr. Paroh Cismaru George Laurențiu

**STUDIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA
RESTRICȚIILOR ȘI PERMISIVITĂȚILOR PRIVIND ÎNLĂTURAREA STATUTULUI DE
EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALĂ PROPUȘ A FI INTRODUS ÎN L.M.I.
CONFORM P.U.G. ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA DESFIINȚĂRII IMOBILULUI C1 CF.
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4 DIN 12.02.2026**

Elaborator: LENARTECH DESIGN S.R.L.

Arh. specialist atestat MC: Elena IORDACHE

Arh. specialist atestat MC: Corneliu Cristian IONESCU



PLOIEȘTI

Iunie 2026

CUPRINS

1. OBIECTUL ȘI SCOPUL STUDIULUI ȘI REGIMUL DE PROTECȚIE JURIDICĂ.....	3
2. METODA ȘI SURSELE DE CERCETARE.....	6
3. CONTEXTUL URBANISTIC: CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND EVOLUȚIA ISTORICĂ A COMUNEI PROVIȚA DE JOS – JUD. PRAHOVA	7
4. ISTORICUL ȘI VALORILE ARHITECTURALE ALE IMOBILULUI IDENTIFICAT ÎN PUG CU VALOARE ARHITECTURALĂ	10
5. STAREA DE CONSERVARE ACTUALĂ A ANSAMBLULUI.....	12
6. EVALUAREA IMOBILULUI CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE	15
7. CONCLUZII: RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI PENTRU FUNDAMENTAREA INTERVENȚIILOR PENTRU IMOBILUL STUDIAT	17

1. OBIECTUL ȘI SCOPUL STUDIULUI ȘI REGIMUL DE PROTECȚIE JURIDICĂ AL OBIECTULUI STUDIAT

Prezentul studiu a fost elaborat la solicitarea beneficiarului, Parohiei Drăgăneasa, prin preot paroh Cișmaru George Laurențiu, pentru stabilirea restricțiilor și permisivităților și ridicarea statutului de imobil cu valoare arhitecturală propus a fi înscris în Lista Monumentelor Istorice.

Scopul acestui studiu istorico-arhitectural este acela de a cunoaște evoluția istorică privind imobilul având amplasament în comuna Provița de Jos, sat Drăgăneasa, nr. 505, înscris în cartea funciară nr. 23527 Provița de Jos, propus prin Studiul de fundamentare PUG ca fiind imobil cu valoare arhitecturală propus a fi înscris în Lista Monumentelor Istorice. Studiul istorico-arhitectural își propune stabilirea valorii culturale specifice a acestui imobil și a elementelor componente, dar și importanța sa arhitectural-urbanistică în raport cu contextul urban.

Ansamblul studiat se află în intravilanul comunei Provița de Jos, sat Drăgăneasa, nr. 505, județ Prahova și este compus din teren având suprafața de 679 mp și corpurile de clădire: construcția C1 având suprafața construită la sol de 51 mp, regim de înălțime demisol și parter și destinația de construcție de locuit și construcția C2 având suprafața construită la sol de 32 mp, regim de înălțime parter și destinația de anexă. Suprafeța construită și desfășurată a imobilului au fost preluate din actul de vânzare cumpărare și din extrasul de carte funciară.

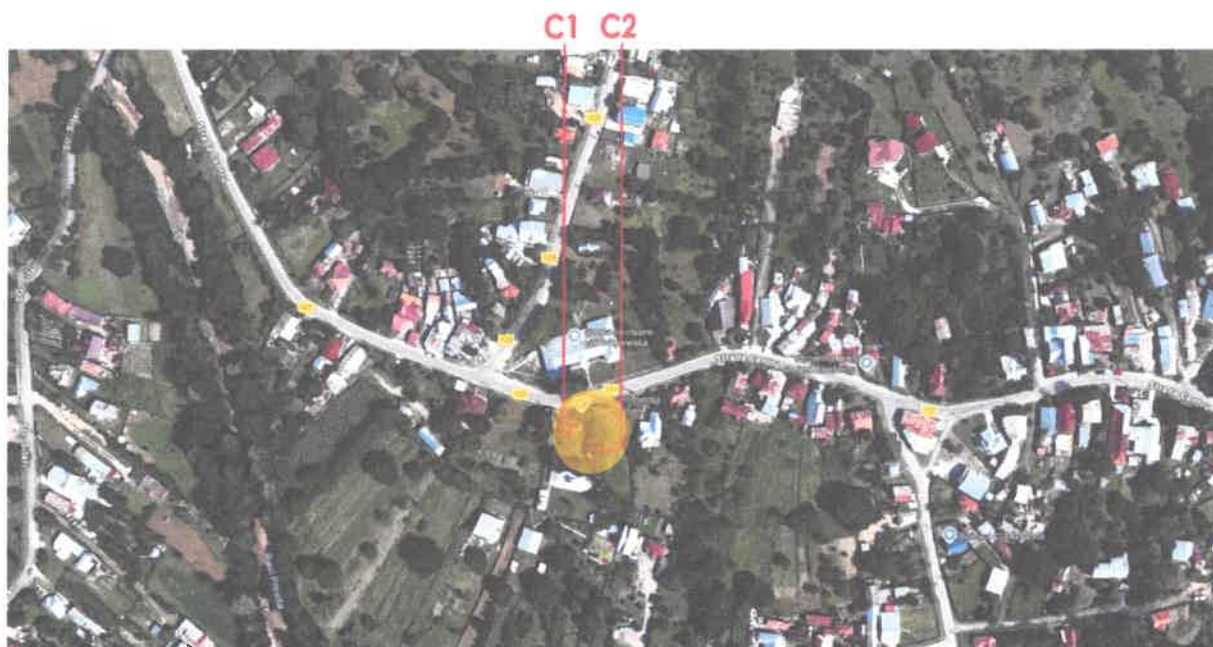
Din punct de vedere al regimului economic, folosința actuală a terenului studiat este curți construcții în suprafață de 450 mp și fânață în suprafață de 229 mp, iar conform reglementărilor urbanistice în vigoare terenul are funcțiunea dominantă de zonă pentru instituții și servicii de interes general – IS, subzona IS – instituții publice și servicii de interes general situate în afara zonei protejate. Amplasamentul studiat se află în UTR 11 conform Plan Urbanistic General în vigoare, având acees direct din DC 117. Conform aceluiași Plan Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism, terenul studiat se află în zona cu edificiu cu valoare istorică și arhitecturală propus pentru a fi clasat ca monument istoric conform studiului istoric de fundamentare și parțial în zona de protecție a DC 117 și LEA 20 Kv.

Din punct de vedere al regimului juridic, terenul și imobilul se află în proprietatea Parohiei Drăgăneasa – Protoieria Câmpina cu sediul în sat Drăgăneasa, com. Provița de Jos, jud. Prahova, reprezentată prin preot paroh Cișmaru George Laurențiu, conform Contractului de vânzare – cumpărare având încheierea de autentificare nr. 5061 din data de 19 decembrie 2023, compus din teren în suprafață de 679 mp și două construcții: locuința situată pe acel teren, având suprafața construită la sol de 51 mp, cu regim de

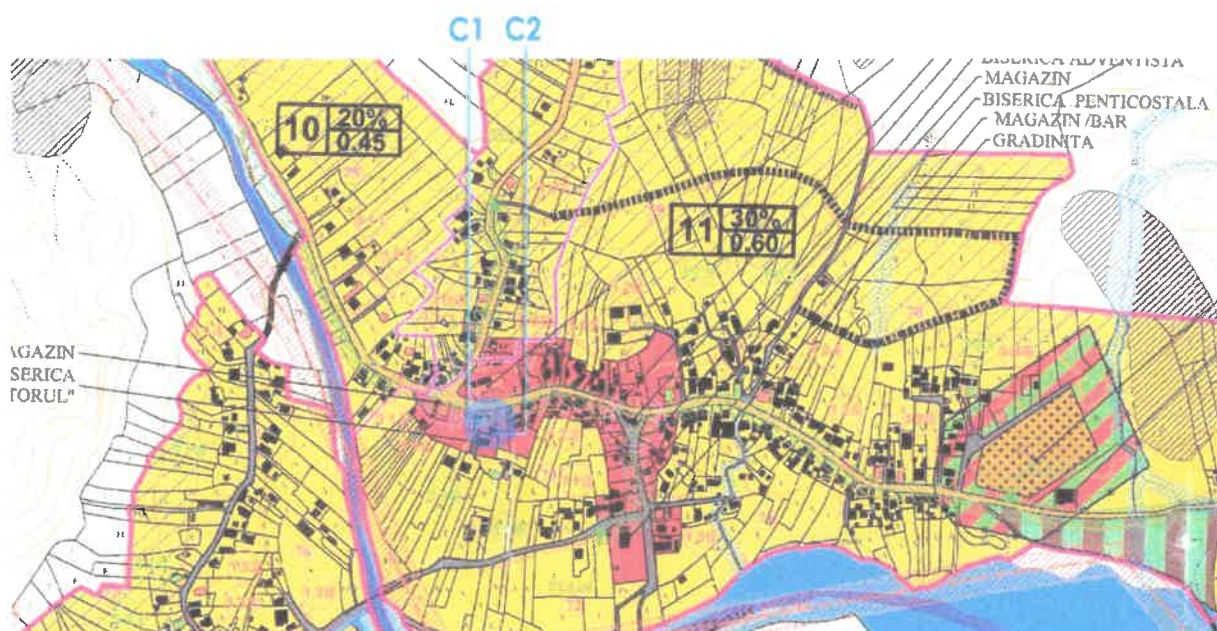
STABILIREA STATUTULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL EDIFICIULUI IDENTIFICAT ÎN PUG CU INDICATIVUL 118

STUDIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA RESTRICTIILOR ȘI PERMISIVITĂȚILOR PRIVIND ÎNLĂTURAREA STATUTULUI DE
EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALĂ PROPUȘ A FI INTRODUS ÎN L.M.I. CONFORM P.U.G. ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA DESFIINȚĂRII
IMOBILULUI C1 CF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4 DIN 12.02.2026

Înălțime demisol și parter și anexa având suprafața construită la sol de 32,00 mp și regim de înălțime parter. Vânzătorii, Secăreanu Ana-Andreea și Stănescu Adrian-Ștefan, au dobândit imobilului, cu titlu de bun propriu, în cote egale de 1/2 pentru fiecare, prin moștenire de la defunctul Stănescu Constantin, decedat la data de 24.08.2015, în baza certificatului de moștenitor nr 26/ 17.08.2016, eliberat în dosar nr. 27/26 de notar public Amzulescu Marius din municipiul București.



Vedere aeriană a ansamblului studiat cu identificarea construcțiilor existente in situ: nr. cad.23527 Provita de Jos: C1. Locuință și C2 - Anexă
(©Imagine aeriană – sursa: sursa: Google Maps)



Extras din Plan Urbanistic General și Regulament local comuna Iordăcheanu, județ Prahova – planșa Reglementări Urbanistice – cu indicarea terenului studiat

Conform extrasului de carte funciară nr. 23527, eliberat pe data de 27.06.2026, nu sunt identificate notații care să graveze terenul în vreun fel. Conform aceluiași extras de carte funciară, se poate constata că pe terenul studiat apar intabulate două construcții:

- 23527-C1: locuință cu regim de înălțime demisol+parter și o suprafață construită la sol de 51,00 mp
- 23527-C2: anexă cu regim de înălțime parter și o suprafață construită la sol de 32,00 mp

Structura studiului istorico-arhitectural s-a axat pe identificarea valorilor (urbanistice, istorice, arhitecturale și memoriale) pe care imobilul (teren și construcții) le-a avut în momentul realizării studiului de fundamentare pentru PUG și dacă acestea pot răspunde metodologiei de clasare. În acest scop au fost urmărite normele metodologice din Ordinul nr. 2.260¹ din 18.04.2008 privind clasarea și inventarierea monumentelor istorice elaborate de Ministerul Culturii și Ordinul nr. 3.195² din 31 iulie 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2.260/2008.

¹ Publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 540 din 17.07.2008.

² Publicate în Monitorul Oficial, nr. 726 din 07.08.2023.

2. METODA ȘI SURSELE DE CERCETARE

Prezentul studiu a fost elaborat, la solicitarea beneficiarului, Parohiei Drăgăneasa, prin preot paroh Cișmaru George Laurențiu, în vederea fundamentării de restricții și permisivități pentru stabilirea lucrărilor de intervenție la nivelul imobilului aflate în proprietatea beneficiarului mai sus menționate.

Studiul istoric își propune să stabilească valorile culturale specifice zonei și a importanței culturale a zonei (arhitecturale și urbanistice), în raport cu contextul urban al comunei, în vederea fundamentării unor concluzii operaționale, privitoare la posibilitatea stabilirii valorilor și caracteristicilor de monument istoric a clădirii studiate.

Din punct de vedere metodologic, studiul va parcurge următoarele etape:

- Stabilirea regimului juridic de protecție a zonei studiate și al condiționărilor administrative și arhitectural-urbanistice care decurg din acesta;
- Analiza evoluției istorice și urbanistice a zonei studiate, cu evaluarea calităților și valorilor sale culturale, de natură să exemplifice importanța imobilului în contextul dat;
- Analiza evoluției istorice a imobilului și a valorii sale culturale relevante (istorică și arhitecturală);
- Stabilirea restricțiilor și permisivităților de intervenție, și a condițiilor lor specifice de autorizare și desfășurare.

Din punct de vedere metodologic studiul a avut la bază surse diverse, edite și inedite:

- Surse biografice: lucrări edite sau inedite care tratează aspecte relevante ale evoluției teritoriului și imobilelor studiate;
- Surse arhivistice: documentații referitoare la zona și imobilele studiate, extrase din fondurile de arhivă;
- Surse cartografice: planuri topografice, cadastrale și urbanistice, istorice și contemporane;
- Surse iconografice: fotografii, imagini aeriene contemporane sau de epocă. Analizarea multicriterială a teritoriului (istorică, urbanistică, arhitecturală, peisagistică, artistică, memorial-simbolică);
- Cercetare de documente juridice elocvente și cercetare pe teren;
- Alte surse, de ordin juridic sau tehnic.

3. CONTEXTUL URBANISTIC: CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND EVOLUȚIA ISTORICĂ A COMUNEI PROVIȚA DE JOS – JUD. PRAHOVA

Comuna Provița de Jos se află în județul Prahova, la vest de municipiul Câmpina și conține în administrație satele Provița de Jos (reședința), Drăgăneasa și Piatra. Poziția comunei este la limita cu județul Dâmbovița, de-a lungul râului Provița.

Așezarea se află în regiunea Munteniei, în zona Subcarpaților de Curbură, la limita vestică a județului Prahova. Conform memoriului general al PUG-ului localității, una din cele mai vechi atestări documentare cune Provița de Jos o reprezintă prezența proprietăților moșnenești atât în partea de nord-est, partea Bezdeadului, dar și în nord unde erau atestați moșnenii Flocoșești, proprietarii moșiei Ursei conform hotărniciei din 1852.

De asemenea, se consemnează ridicarea Mănăstirii Provița, în prima jumătate a secolului al XVII-lea pe o moșie donată de Mirița din Călinești. Astfel că actuala comună Provița de Jos s-a format pe două moșii, aparținând uneia mănăstirești și uneia boierești.

Din punct de vedere a tipului de așezare, satele din care este formată comuna Provița de Jos, sunt așezări specifice dealurilor împădurite, drumurile acestora fiind realizate pe configurație tentaculară, urmărind principalele văi ale zonei, iar imobilele sunt grupate în nuclee de gospodării, accesate din ulițe secundare care ramifică din strada principală.

Pe teritoriul comunei Provița de Jos nu sunt înscrise în momentul de față niciun obiectiv în Lista Monumentelor Istorice a județului Prahova (LMI 2015)³. De asemenea pe teritoriul administrativ al comunei Provița de Jos nu a fost identificat niciun monument al naturii.

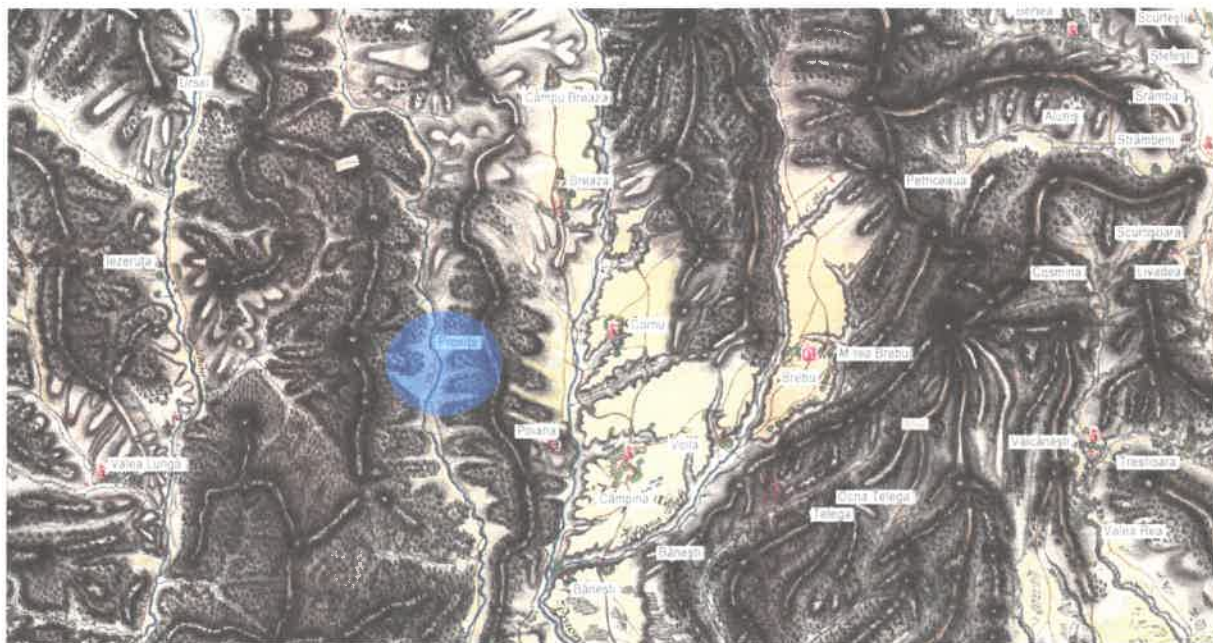
Conform studiului istoric de fundamentare PUG, cea mai veche atestare cartografică a localităților comunei Provița de Jos este Harta austriacă din 1791 unde apare figurat drumul care urcă paralel cu Valea râului Prahova. Pe aceeași hartă se vede identificată o așezare formată din câteva gospodării, care ar putea aparține grupului Provița de Sus – Provița de Jos.

Pe aceeași hartă se poate identifica drumul care leagă așezarea Măgureni de așezarea Păscăreț, drum pe care, de-a lungul timpului s-au dezvoltat și alte așezări cu nuclee care s-au dezvoltat ținând cond de condițiile geografice și de valea râului Provița.

³ Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, p. 2191.

STABILIREA STATUTULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL EDIFICIULUI
IDENTIFICAT ÎN PUG CU INDICATIVUL 118

STUDIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA RESTRICTIILOR ȘI PERMISIVITĂȚILOR PRIVIND ÎNLĂTURAREA STATUTULUI DE
EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALĂ, PROPUȘ A FI INTRODUS ÎN L.M.I. CONFORM P.U.G. ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA DESFIINȚĂRII
IMOBILULUI C1 CF, CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4 DIN 12.02.2026



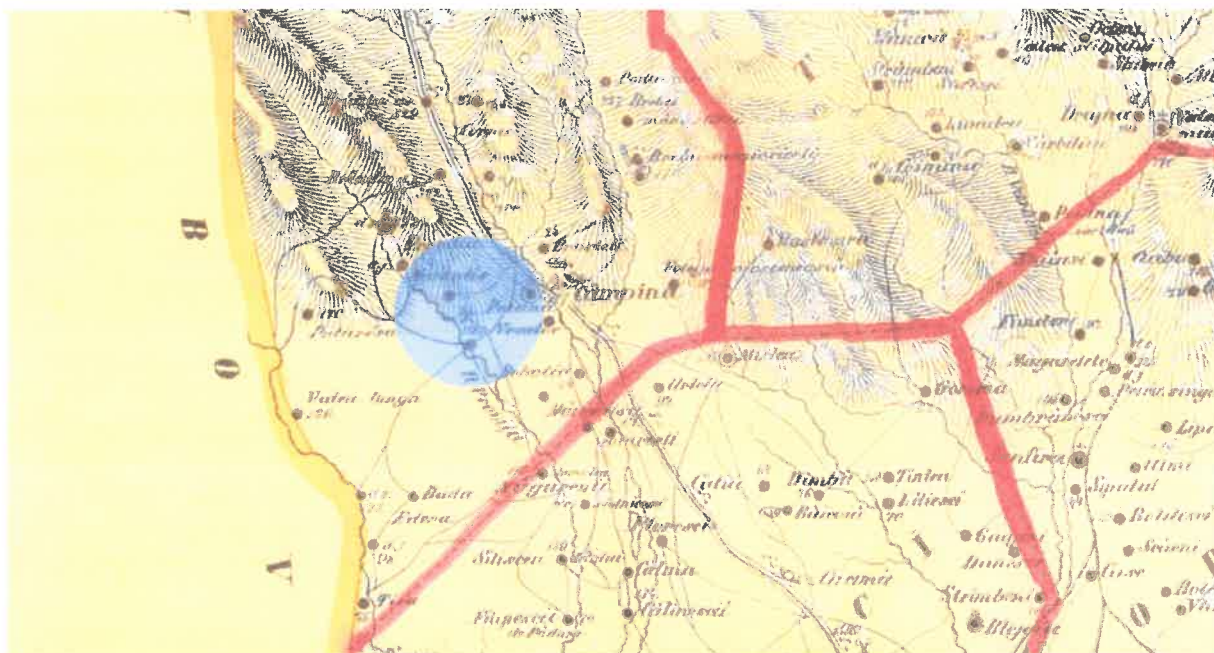
Extras din din Harta Specht - harta austriacă realizată în perioada 1790-1791

Una dintre primele reprezentări cartografice în care apare vatra satului Drăgăneasa, comuna Provița de Jos este cea din cadrul hărții austriece realizate în perioada 1806-1869. În cadrul acestei hărți satul Drăgăneasa este o așezare cu o dezvoltare masivă și complexă formată pe malul râului Provița, de formă tentaculară care prezintă în mare amprenta localității actuale

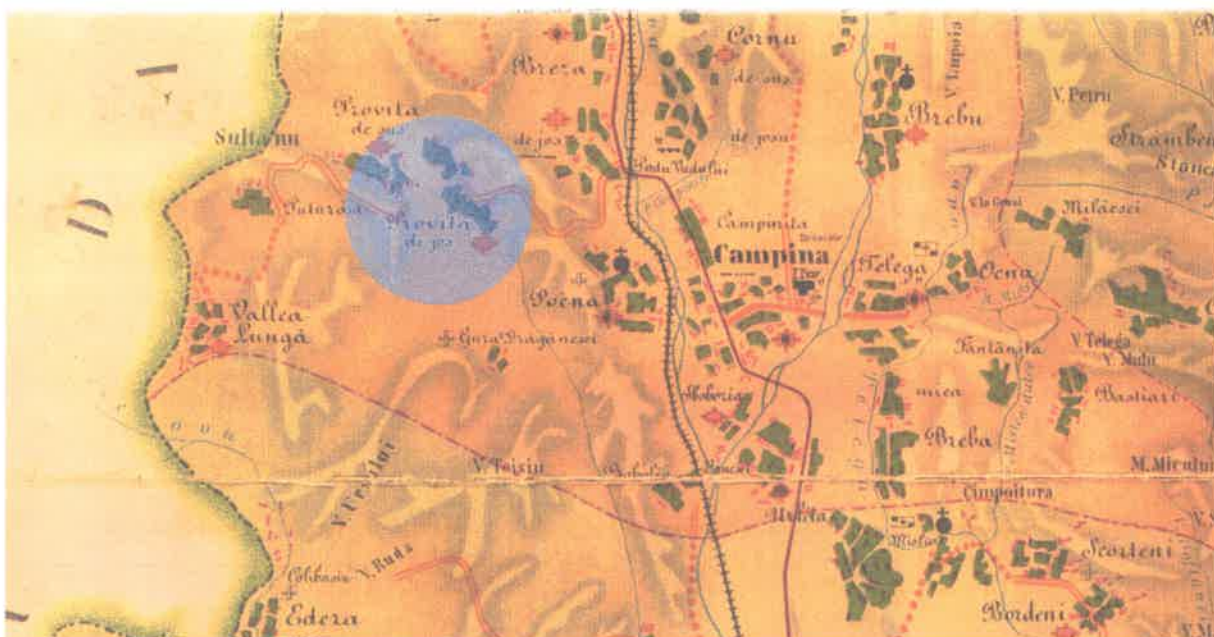


Extras din Harta Wallachia – Second military survey of the Habsburg Empire - harta austriacă (a doua ridicare) realizată în perioada 1806-1869

Începând cu prima parte a secolului al XIX-lea, satele de pe Valea râului Provița, apare pe majoritatea hărților cartografice, astfel că vatra satului Drăgăneasa este reprezentată atât pe harta maiorului Pappasoglu, cât și pe harta din 1879 realizată de A. Crapellianu.



Extras din Harta Districtului Prahova realizată de Maiorul D. Pappasoglu în anul 1863 cu indicarea comunei Provița de Jos



Extras din Harta Districtului Prahova realizată de A. Crapellianu în anul 1879 cu indicarea comunei Provița de Jos

4. ISTORICUL ȘI VALORILE ARHITECTURALE ALE IMOBILULUI IDENTIFICAT ÎN PUG CU VALOARE ARHITECTURALĂ

Conform Regulamentului Local de Urbanism realizat în 2011, parte componentă a Planului Urbanistic General al comunei Provița de Jos, s-a stabilit că în conformitate cu documentația <”*Studiul istoric de fundamentare P.U.G. Provița de Jos*”, in comuna au fost identificate si cartate un numar de cca 150 de edificii, 137 case și 30 anexe gospodărești aparținând diferitelor stiluri arhitecturale. Aceste construcții au fost ridicate în perioada 1880 – 1940 și reprezintă un patrimoniu arhitectural și istoric de valoare foarte ridicată.> Printre clădirile înregistrate în cadrul studiului de fundamentare PUG, au fost identificate clădiri care au calități arhitecturale și istorice care să justifice înscrierea lor în Lista Monumentelor Istorice a județului Prahova, printre care se numără și poziția nr. 118, cu care este identificat pe planșa de Reglementări urbanistice nr 3.1.1, imobilul studiat prin prezentul studio istoric și arhitectural.

Sunt identificate în Studiul Istoric de fundamentare PUG imobile care se remarcă de asemenea, prin existența unui bogat repertoriu cu elemente decorative, structural fasonate cu barda, decoratii din panouri traforate la parapetele prispelor, foisoarelor dar si elemente de tamplarie si stucatura. Toate acestea constituie valori importante ale patrimoniului local si reperi ale identitatii culturale.

Printre edificiile considerate cu valoare arhitecturală, care sunt propuse prin PUG să se declanșeze procedura de clasare ca monumente istorice se numără și imobilul care face obiectul prezentului studiu istoric, deși în imaginile atașate Regulamentului Local de Urbanism, extrase fiind din cadrul Studiului Istoric de Fundamentare, nu se face referire la același imobil, clădirea identificată la poziția 118, este o altă locuință. Imobilele selectate ca având valoare arhitecturală și care ar putea deveni monumente istorice sunt edificii, locuințe sătești aparținând diferitelor stiluri care au jucat un rol important în influențarea repertoriului local de modele. Dintre elementele arhitectonice ce s-au putut identifica la acel moment se numărau: elementele decorative, decorații din panouri traforate pentru zona parapetelor, prispelor și foisoarelor, elemente de stucatură sau tâmplăria. Elementele mai sus menționate se consideră ca reprezentând o valoare importantă a patrimoniului local pentru reperele identității culturale.

La momentul respectiv s-au realizat fișe cu casele tip cu valoare arhitecturală și cele care fiind considerate posibile de a fi introduse în cadrul Listei Monumentelor Istorice. Din păcate, la momentul respectiv, nu s-a realizat o analiză amănunțită asupra fiecărui imobil în parte pentru a stabili dacă acesta poate răspunde și se poate încadra conform criteriilor de analizare privind clararea de noi monumente istorice.

STABILIREA STATUTULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL EDIFICIULUI IDENTIFICAT ÎN PUG CU INDICATIVUL 118

STUDIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA RESTRICTIILOR ȘI PERMISIVITĂȚILOR PRIVIND ÎNLĂTURAREA STATUTULUI DE
EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALĂ PROPUȘ A FI INTRODUS ÎN L.M.I. CONFORM P.U.G. ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA DESFIINȚĂRII
IMOBILULUI C1 CF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4 DIN 12.02.2026

GADEP
P. A. I.

P.U.G. COMUNA PROVIȚA DE JOS, JUD. PRAHOVA – REACTUALIZARE
MEMORIU GENERAL

Proiectul de documentație este compus din 5 (cinci) părți: 1. Prezentul document; 2. Planșele de planimetrie; 3. Planșele de secțiune; 4. Planșele de elevație; 5. Planșele de detalii.

Modele tradiționale de influență neoclasică



Neoclasicismul a generat modele prin înlocuirea acoperișului cu 3 pante la foisor cu acoperiș cu 2 pante cu fronon triunghiular și prin poziționarea foisorului în axul fațadei principale. Utilizarea tradițională a foisorului ca spațiu activ s-a perpetuat, păstrându-se poziția scări de acces la locuință în vecinătatea foisorului.

(n) Construcții propuse pentru a fi incluse în
Lista Monumentelor Istorice

5, 20, 44, 47, 68, 76, 84, 89 - Provița de Jos
92, 97 - Piatra
105, 113, 118, 146, 148 - Drăgăneasa

Extras din planșele anexe ale Studiului Istoric de Fundamentare PUG, cu identificare imobilului care face obiectul prezentului studiu



118

Imagine imobil identificat cf. Studiul Istoric de Fundamentare PUG la poziția
118 – sat Drăgăneasa, imobil care nu reprezintă aceeași construcție cu cea
identificată pe teren.

Probabil dintr-o eroare umană, pe planul de reglementări urbanistice propuse, imobilul a fost confundat cu planimetria unei locuințe care se află la două numere poștale distantă de cea studiată prin prezentul studiu. Deși ca amprentă la sol cele două imobile seamănă foarte mult, ca volumetrie cele două construcții sunt total diferite, cu caracteristici și valori arhitecturale total diferite.

Conform studiului istoric de fundamentare, imobilul identificat în imaginea alăturată deține caracteristici ce îi pot oferi o valoare istorică și urbanistică considerabile,

STABILIREA STATUTULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL EDIFICIULUI IDENTIFICAT ÎN PUG CU INDICATIVUL 118

STUDIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA RESTRICTIILOR ȘI PERMISIVITĂȚILOR PRIVIND ÎNLĂTURAREA STATUTULUI DE
EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALĂ PROPUȘ A FI INTRODUS ÎN LMI CONFORM P.U.G. ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA DESFIINȚĂRII
IMOBILULUI C1 CF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4 DIN 12.02.2026

putând fi tratată ca un imobil cu potențial, dar nu este aceeași clădire identificată pe planul de reglementări urbanistice.



C1: construcția care face obiectul prezentului studiu istoric



Construcția care a fost identificată în cadrul studiului istoric
de fundamentare PUG și amplasată greșit pe planul de reglementări



Imagine imobil identificat în situ pe poziția menționată în PUG la poziția 118 – sat Drăgăneasa și imobilul identificat eronat ca fiind cu valoare istorică și arhitecturală propus a fi introdus în LMI.



Imagine imobil identificat în situ pe poziția menționată în PUG la poziția 118 – sat Drăgăneasa. Aceasta este imaginea reală a imobilului aflat pe strada Principală nr 505, în sat Drăgăneasa, nu cea prezentată în cadrul Studiului Istoric de Fundamentare PUG.

La poziția 118, conform identificării în planul de reglementări se află imobilul situat în vecinătatea bisericii cu hramul Sf. Ioan Botezătorul și a cărei volumetrie se poate vedea în cadrul celor două imagini de mai sus. Ea nu s-a numărat printre imaginile identificate în cadrul studiului istoric de fundamentare PUG și nici în plansele anexă ale acestuia.

Acest imobil, care de fapt face subiectul prezentului studiu istoric, reprezintă o locuință cu regim de înălțime demisol și parter, care se pliază pe cotele de nivel al terenului pe care imobilul a fost construit.

Conform actului de proprietate, dreptul de proprietate a fost dobândit de către Secăreanu Ana-Andreea și Stănescu Andrei-Ștefan, în cote părți egale de 1/2 pentru fiecare, prin moștenire de la defunctul Stănescu Constantin, decedat la data de 24.08.2015, în baza certificatului de moștenitor nr. 26 din data de 17.08.2016, eliberat de notar public Amzulscu Marius din municipiul București. Stănescu Constantin, dobândește la rândul său dreptul de proprietate asupra imobilului, cu titlu de bun propriu, necăsătorit fiind, prin cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1690 din 25.07.2001 de notar public Mărgărit Mușat cu sediul în Câmpina, de la Stefanica GH. Elena, Toader Gh. Gheorghe și Vlaicu Gh. Cornelia, care la rândul lor au dobândit imobilul prin moștenire de la defuncții lor părinți Toader Elisabeta, decedată în anul 1995, cf. certificatului de moștenire nr. 1078 din 1996 și Toader Gheorghe, decedat în anul 1998, conform certificatului de moștenitor nr. 184 din 1999. La rândul lor, Toader Elisabeta și Toader Gheorghe au dobândit imobilul astfel: terenul era proprietatea dnei Toader Elisabeta prin înzestrare de către părinți în vederea căsătoriei de peste 40 de ani, iar construcțiile au fost realizate în timpul căsătoriei cu Toader Gheorghe, prin contribuția egală a soților.

Din cele expuse mai sus, se poate determina faptul că imobilul C1 – locuința care face obiectul prezentului studiu a fost ridicată în jurul anilor 1950 – 1960.

Pe de altă parte, arhitectura locuinței și materialele folosite la construirea acesteia confirmă faptul că imobilul este data în jurul anilor '50 – '60.

5. STAREA DE CONSERVARE ACTUALĂ A ANSAMBLULUI

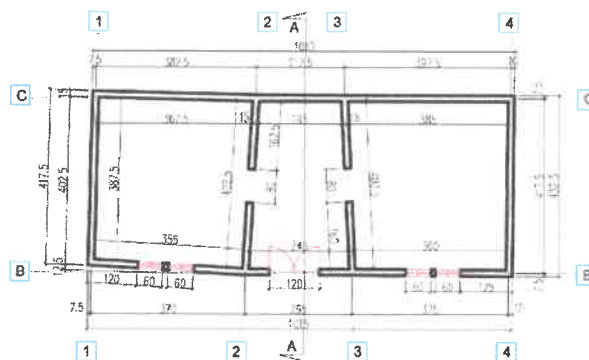
Luând în considerare eroarea umană de identificare planimetrică a imobilului stabilit cu valoare arhitecturală, care sunt propuse prin PUG să păstreze din tehnologia, aspectul arhitectural și volumetria tipică locuințelor de viligiatură, unele din acestea propunându-se a se înscrie ca monument istoric în cadrul Listei Monumentelor Istorice, vom analiza imobilul ce face obiectul prezentului studiu istoric, pentru a înlătura orice posibilitate de pierdere a unui imobil cu valoare arhitecturală.

Așa cum era menționat în cadrul regimului juridic și tehnic, pe terenul studiat apar intabulate două construcții:

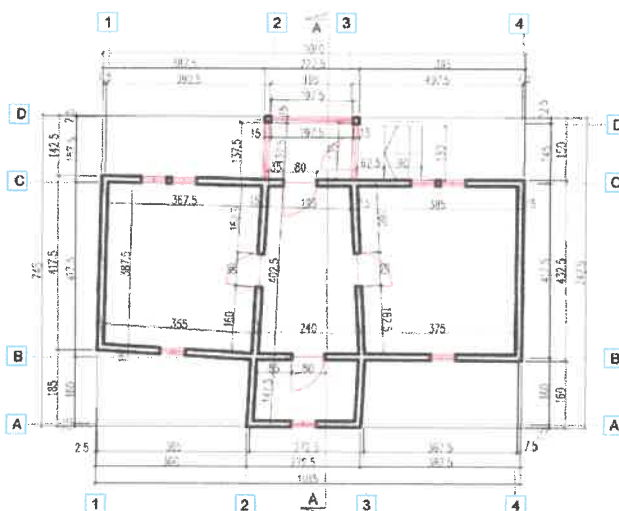
- 23527-C1: locuință cu regim de înălțime demisol+parter și o suprafață construită la sol de 51,00 mp – face obiectul prezentului studiu istoric
- 23527-C2: anexă cu regim de înălțime parter și o suprafață construită la sol de 32,00 mp

Conform planului demisol și celui al parterului – relevu, realizat în anul 2026 de către c. arh. Daniela Iachimciuc și pus la dispoziție de beneficiar, se poate vedea că locuința face parte din tipologia caselor construite în perioada aparținând celei de-a doua jumătăți a secolului XX, având o suprafață de 43,50 mp la demisol și 51,32 mp la nivelul parterului.

Conform releveului, imobilul prezintă la nivelul demisolului două camere accesate printr-o tindă realizată transversal. Accesul în cadrul acestei tinde se realizează de la nivelul terenului, pe lateralul sudic al imobilului, printr-o ușă dublă, beneficiindu-se de diferența de nivel nord-sudică a terenului. Pereții demisolului locuinței sunt realizați din zidărie portantă de



Plan demisol – relevu imobil C1, realizat în anul 2026 de c. arh. D. Iachimciuc



Plan parter – relevu imobil C1, realizat în anul 2026 de c. arh. D. Iachimciuc

STABILIREA STATUTULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL EDIFICIULUI IDENTIFICAT ÎN PUG CU INDICATIVUL 118

STUDIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA RESTRIȚIILOR ȘI PERMISIVITĂȚILOR PRIVIND ÎNLĂTURAREA STATUTULUI DE
EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALĂ PROPUȘ A FI INTRODUS ÎN L.M.I. CONFORM P.U.G. ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA DESFIINȚĂRII
IMOBILULUI C1 CF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4 DIN 12.02.2026



Documentar fotografic – imagine fațada nordică a locuinței C1

cărămidă și piatră, cu planșeu din grinzi din lemn masiv de rășinoase. Pardoseala demisolului este realizată din pământ tivit.

Nivelul parterului se accesează pe lateralul nordic al imobilului, printr-o scară exterioară realizată din beton și ciment. Parterul se accesează printr-o verandă care prezintă pe trei laturi o fereastră în consolă tipică jumătății de secol XX, realizată pe cornier metalic și cu geam tras. Din tinda centrală a clădirii se pot accesa celor

două camere amplasate pe lateralul vestic și estic al locuinței. Camerele care sunt aproape identice prezintă un tapet de slabă calitate, cu motive florare și geometrice, prezentând culori stridente. Pe lateralul sudic, tinda de la parter se închide într-o cămaruță cu destinația de bucătărie, aflată în consolă susținută pe 2 stâlpi subdimensionați din lemn de rășinoase. Structura parterului a fost realizată pe paiață cu tencuieli interioare și exterioare realizate pe sipcă din lemn. Acoperișul imobilului este realizat pe patru pante, pantele acoperișului prezentând o rupere de pantă tipică imobilelor care au fost prevăzute cu învelitoare din șită. În momentul de față construcția prezintă învelitoare din tablă plană, ruginită și deteriorată. De asemenea podul prezintă 2 mici lucarne pe lateralul nordic al imobilului, realizate probabil pentru ventilație naturală.



Camera amplasată pe lateralul vestic – nivelul parterului



Camera amplasată pe lateralul estic – nivelul parterului

STABILIREA STATUTULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL EDIFICIULUI IDENTIFICAT ÎN PUG CU INDICATIVUL 118

STUDIU ISTORIC ȘI ARHITECTURAL PENTRU FUNDAMENTAREA RESTRICTIILOR ȘI PERMISIVITĂȚILOR PRIVIND ÎNLĂTURAREA STATUTULUI DE
EDIFICIU CU VALOARE ARHITECTURALĂ PROPUȘ A FI INTRODUS ÎN L.M.I. CONFORM P.U.G. ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA DESFIINȚĂRII
IMOBILULUI C1 CF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4 DIN 12.02.2026



Camera amplasată la capatul coridorului (bucătărie)



Tâmplărie de acces – nivelul parterului

Singurul element cu valoare arhitecturală identificat în cadrul imobilului este tâmplăria de acces interioară de la nivelul parterului. Aceasta ar putea fi salvată, recondiționată și reutilizată în cadrul unui alt imobil.



Vedere a fațadei sudice a locuinței C1 – situație existentă



Imagine a imobilului studiat în raport cu biserica cu hramul Sf. Ioan Botezătorul

Construcția C1 prezintă crăpături, fisuri și deteriorări ale tencuielilor interioare și exterioare, prezintă planșee desfăcute sau prăbușite, tâmplării deformate, o șarpantă care se află în colaps și o învelitoare ruginită și degradată.

Locuința se află în pericol de prăbușire. Se consideră că o reabilitare a acesteia nu se va putea realiza nici măcar parțial, ținând cont că o parte din imobil este deja foarte deteriorat, iar ceea ce este încă în picioare, se află într-o stare avansată de degradare și distorsionare, elementele structurale fiind afectate de intemperii, existând posibilitatea descoperirii și a unor atacuri biologice asupra acestora.

La nivelul acestor construcții s-au constatat următoarele degradări:

- Tencuieli afectate de infiltrații, existând multe zone unde tencuiala este căzută, desfăcută sau măcinată
- Fisuri și crăpături la nivelul pereților demisolului și parterului
- Stâlpii din lemn care țin camera pucătăriei de la parter în consolă sunt deformați, subdimensionați și stau să se rupă
- Elementele streșinii, consolele din lemn, sunt degradate, putrezite, rupte, dispărute, distorsionate
- Pereții din paieantă sunt pe alocuri deformați, lăsând intemperii să intre la interiorul clădirii
- Învelitoare din tablă zincată este deteriorată, ruginită și parțial rupt
- Soclul clădirilor este deteriorat din cauza atacurilor biologice și infiltrațiilor, dar și dislocărilor
- Numeroase elemente din lemn din structura șarpantelor sunt putrezite și deteriorate, dar și o parte sunt dispărute
- Tâmplăriile care se mai găsesc încă, sunt deteriorate, distorsionate

- Streașina cu toate elementele acesteia este deteriorată, prezentând multe elemente rupte și putrezite

Având în vedere stadiul actual al imobilului, nu se consideră a fi posibilă o punere în valoare, lucru care nici nu ar merita efortul, având în vedere că valoarea acestuia nu este una deosebită.

6. EVALUAREA IMOBILELOR/ ANSAMBLULUI CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

Evaluarea culturală complexă a imobilului studiat a fost făcută prin aplicarea criteriilor stabilite prin OMCC nr. 2260/ 2008, cap. III, art. 7, alin (2), respectiv în baza Ordinul nr. 3.195⁴ din 31 iulie 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2.260/2008:

- criteriul vechimii;
- criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică;
- criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate);
- criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică.

Evaluarea are ca scop stabilirea valorilor imobilului pentru care prin Studiul Istoric de Fundamentare PUG s-a considerat a fi un imobil cu valoare arhitecturală și pentru care s-a propus posibilitatea declanșării procedurii de clasare ca monument istoric.

- criteriul vechimii:

Clădirea a fost identificată ca fiind realizată la jumătatea secolului XX. Imobilul, identificat eronat pe planul de reglementări urbanistice nu prezintă valori arhitecturale la nivelul planimetriei sau al fațadelor, astfel că pentru criteriul vechimii clădirea poate obține doar calificativul **VALOARE NULĂ**.

- criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică:

Din punct de vedere volumetric, ținând cont că imobilul aparține unei tipologii de locuință sătească, specifică perioadei anilor 1950 - 1960, cu acoperiș în patru pante, cu regim de înălțime demisol și parter, cu tindă și două odăi laterale acesteia, atât la nivelul demisolului cât și la nivelul parterului, imobilul se poate considera că prezintă o valoare mică. Printre elementele care pot reprezenta o valoare privind arhitectura clădirii o poate reprezenta streașina formată din

⁴ Publicate în Monitorul Oficial, nr. 726 din 07.08.2023.

consolele fasonate mecanic cu model tradițional și ușile interioare amplasate la capetele coridorului de la parter.

Pentru relația cu contextul natural i se poate acorda calificativul „**VALOARE MICĂ**”. Valoarea sa arhitecturală este de asemenea „mică” prin tipologia și volumul pe care îl înfățișează .

- criteriul referitor la frecvență (raritate si unicitate):

Clădirea aparține unei serii largi de edificii de locuințe de viligiatură de mijloc de secol XX, fără valoare arhitecturală, iar pentru aceasta se încadrează la **VALOARE NULĂ**.

- criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică:

Ținând cont de faptul că imobilul nu este legat de niciun eveniment istoric sau de vreo personalitate locală sau națională, se propune pentru acest criteriu calificativul **VALOARE NULĂ**.

În concluzie imobilul studiat, situat în comuna Provița de Jos, sat Drăgăneasa, nr. 505, înscris în cartea funciară nr. 23527 a comunei Provița de Jos a obținut calificativele:

- criteriul vechimii: **VALOARE NULĂ**
- criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică si urbanistică: **VALOARE MICĂ**
- criteriul referitor la frecvență (raritate si unicitate): **VALOARE NULĂ**
- criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică: **VALOARE NULĂ**

astfel încât, în conformitate cu Art. 12, alin (1), lit. c) din Ordinul 2260/2008 ȘI în baza Ordinul nr. 3.195 din 31 iulie 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2.260/2008, **IMOBILUL NU SE CALIFICĂ PENTRU A FI ÎNSCRIS ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE.**

7. CONCLUZII: RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI PENTRU FUNDAMENTAREA INTERVENȚIILOR PENTRU IMOBILUL STUDIAT

Ținând cont de situația precară și de micile șanse de a putea reabilita o parte din imobilul studiat se fac următoarele **recomandările**:

- Stabilirea prin Hotărâre de Consiliu Local a scoaterii imobilului din cadrul listei cu clădiri cu valoare arhitecturală care ar putea fi înscrise în Lista Monumentelor Istorice, având în vedere, în primul rând eroarea cu care a fost identificat ca imobil cu valoare arhitecturală, dat fiind că imaginea clădirii selectate prin Studiul Istoric de fundamentare se află situat la două loturi distanță de locația celui consemnat planimetric în planșa de Reglementări Urbanistice a PUG-ului în vigoare.
- Desființarea imobilului și salubritizarea zonei
- Construirea unei noi locuințe ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism, dar și de specificul zonei subcarpatice, cu construirea de locuințe cu acoperiș cu patru pante, tencuieli pastelate, deschise, regim mic de înălțime, binenteles dacă este cazul, în funcție de necesitatea beneficiarului, Parohia Drăgăneasa.

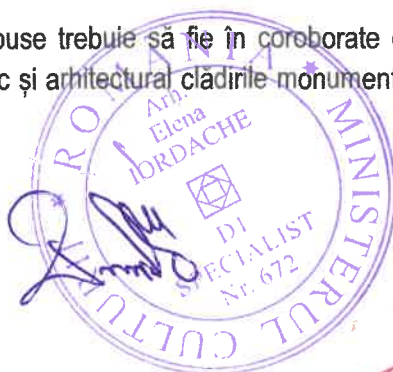
Obligații:

- Toate intervențiile propuse trebuie să fie în coroborate cu caracterul zonei, fără ca acestea să subordoneze volumetric și arhitectural clădirile monument și/sau clădirile cu valoare arhitectural – urbanistică din zonă

Întocmit,

arh. Elena IORDACHE

Specialist atestat MC nr. 672 S



Arh. Corneliu Cristian IONESCU

Expert atestat MC nr. 122 E

