

ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA.
PRIMARIA COMUNEI VADU SAPAT
Nr. 3863 din 18.08.2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 25 din 18.08.2022

ÎN SCOPUL:

DESFIINTARE IMOBIL C1 SI C2 SI CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

BLAJAN CECILIA

cu domiciliul în județul Prahova, comuna Vadu Sapat , satul Ungureni, cod poștal 107244, nr. 460, înregistrată la nr. 3863 din 10.08.2022,

pentru imobilul - teren și/sau construcții, situat în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Vadu Sapat, satul Ungureni, cod poștal 107244, nr. 460, bl., sau identificat prin nr. cadastral 20225, T1, parcele CC42; V42/1;V42/2; V43,

In temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:

- proiect nr. 4/14011/10.1997, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Fantanele nr. 21/ 22.10.1999 si prelungita prin HCL nr. 51/19.12.2018 si Legea 84/2004 privind infiintarea comunei Vadu Sapat prin reorganizarea comunei Fantanele.

In 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 si constructii este situat in intravilanul comunei Vadu Sapat, sat Ungureni si apartine d-nei BLAJAN CECILIA si a d-lui BLAJAN ION, conform Contractului de vanzare cumparare autentificat la nr.3099 din 23.11.2011 de catre N.P. LASLO CRISTINA CARMEN din Ploiesti si a extrasului de carte funciara pentru informare nr. 88072/2022.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul pe care se vor desfasura lucrarile categoria de folosinta: curti constructii. Destinatia este stabilita prin PATJ Prahova si PUG-ul localitatii -documentatii aporobate-este pentru zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 "LM" subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural "LMr" si pentru zona cai de comunicatii.

„LM” -zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2

Subzona ”LMr” -zona rezidentiala cu cladiri de tip rural.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- locuinte individuale cu regim mic de inaltime;
- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale ;
- servicii profesionale,sociale si profesionale;
- comert;
- activitati nepoluante,conf.OMS nr. 119/2014 si care nu necesita volum mare de transporturi;
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P si maxim P+1 in conditiile respectarii OMS nr.119/2014.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- oricare din functiunile permise pe terenurile agricole din intravilan cu conditia obtinerii avizului OCOT pentru scoaterea din circuitul agricol ;
- oricare din functiunile permise cu conditia obtinerii avizului privind protejarea impusa la momentele de arhitectura si sit arheologic ;
- oricare din functiunile permise cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara.

INTERDICTII TEMPORARE

- oricare din constructiile in extinderile de intravilan cu suprafete mai mari de 10Ha,pana la elaborare de PUD sau PUZ ;
- oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora ;
- orice constructie cu regim de inaltime mai mare de P+2 pana la aprobarea unui PUD,PUZ ;
- orice constructii in zonele inundabile posibile pana la realizarea protectiei malurilor,pe baza unei documentatii aprobata potrivit normelor.

INTERDICTII PERMANENTE

- orice fel de constructie noua in zonele de protectie sanitara ;
- orice fel de constructie in zonele de protectie ale lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare si a cursurilor de apa ;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele saniatate in vigoare in zonele cu restrictie si de servitute instituite ;
- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens ;
- locuinte pe parcelele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si de front la strada conform art.30 din R.G.U. aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare ;

“CC”-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente, subzona CCr-cai rutiere.

UTILIZARI PERMISE

- oricare din constructiile permise : constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere ;
- retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public;
- parcaje publice;
- unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale;
- orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice ;

UTILIZARI permise cu conditii

- oricare din constructiile apartinand functiunilor permise in zonele in care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea conform legii a studiilor si proiectelor de specialitate necesare ;
- orice constructie in zona de protectie a drumurilor publice, cu respectarea art.18 din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, conform avizului de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare si care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;
- orice constructie in conditiile paragrafului anterior care prin amplasare si functionare nu va afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate fluanta si siguranta;
- accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor specifice.

INTERDICTII TEMPORARE

- orice constructie in zonele de interdictie temporara, pana la realizarea lucrarilor (rezolvarea intersectii, extinderii si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari, etc.) pe baza studiilor urbanistice precizate cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG, a proiectelor de specialitate elaborate in conditiile respectarii Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii si aprobate conform legii.

INTERDICTII PERMANENTE

- orice fel de constructii care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiunii dominante: constructii provizorii, chioscuri, anexe gospodaresti, panouri publicitare;
- orice fel de constructie care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigura (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de niciunul din factorii interesati;
- se va respecta zona de protectie sanitara si servitutiile legal instituite, evindentiate in planurile din PUG.

-orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice, sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si de protectie a drumurilor;

-lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare(sisteme de transport gaze, produse petoliere, titei, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului.

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul –teren in suprafata de 1527 mp din acte si suprafata de 1476 mp din masuratori, este situat in U.T.R. 8, are acces din drum comunal DC 69 si posibilitati de racordare la retelele de alimentare cu energie electrica, apa si telefonie. Constructia propusa pentru a se demola C1 (locuinta) si C2 (anexa). Constructia propusa pentru construire va avea destinatia de locuinta in regim de inaltime P si va fi proiectata cu respectarea prevederilor Codului Civil, normelor sanitare, PSI si de protectia mediului.Se vor avea in vedere prevederile anexelor 3,4,5,6 la H.G.R. 525/1996 referitoare la orientarea cladirilor fata de punctele cardinale asigurarea acceselor carosabile, amenajarea parcajelor si spatiilor verzi in cadrul incintei. Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire se va intocmi si semna conform anexei nr. 1 la Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

-conform art. 17 din R.G.U. aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare :

- durata minima de insorire cf. normelor sanitare este de fie o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 febr.-21 oct. pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud) ;

- in zonle cu interdictie temporara de construire, solutiile urbanistice ale PUZ sau PUD prin rezolvarea retelei stradale, orientarea, distantarea, dimensionarea constructiilor vor asigura durata minima de insorire ;

- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza anexei nr. 3 la R.G.U. aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare :

- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata maxima de insorire de 1 ora si 30 min. la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare ;

- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG,

Conform profil transversal 3-3 pentru drum comunal DC69 aliniamentul va fi la minim 10.00m din ax

Conform profil transversal 5-5 pentru drum local aliniamentul va fi la minim 4,75m din ax

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

-regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentul local, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (axul strazii ,limila trotuarului,

imprejmuiri etc.) ;

-in general se va respecta regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor fata de orice punct al fatadei pe aliniamentul opus ($H_{max} < D$), pentru conformare cu normele de igiena si securitate a constructiilor ;

-se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor si se vor respecta distantele de protectie stabilite de 3-5m. pentru locuinte si peste 5m cu posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri - in cazul cladirilor cu functiuni publice precum si pentru asigurarea vizibilitatii la intersectii ;

-in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale sau de detaliu,se va urmari respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului , nocivitatii).

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

-se face respectand art. 24 din R.G.U. aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare :

-suprafata minima a unei parcele este de 150 mp, iar adancimea parcelei este cel putin egala cu latimea acesteia ;

-pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe ;cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat; pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara care se inscriu in prevederile Codului Civil si normelor de prevenire a incendiilor ;

-distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m. pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

-distanta minima se majoraza astfel:

·4,0 m. in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune de productie sau servicii ;

-6,0 m. in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;

-retragerea fata de limite va fi de min. 1,90 m. (servitutca de vedere) intre fatade cu ferestre sau balcoane, respectivi v 0,9 m. pentru celc fara ferestre si limita proprietatii invecinatc ;

-in functie de frontul la strada al parcelelor, care va respecta art.30 din R.G.U. , cladirile se pot amplasa:

·in regim izolat ;

-in regim cuplat (un calcan laterala, o fatada laterala) ;

-in regim insiruit(doua calcane laterale) ;

-in zonele de extindere a locuirii, unde nu exista o parcelare prealabila adecvata acestei functiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, care va fi aplicat dupa aprobarea sa conform prevederilor legale.

-construciile vor fi astfel realizate incat sa corespunda prevederilor Legii nr. 10/1995 "privind calitatea in constructii".

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ACCESSE CAROSABILE:

-se vor respecta prevederile art.25 din R.G.U.;

se respecta anexa nr. 4 din R.G.U.pentru tipurile de constructii prevazute in zona;

-fiecara parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementarilor Codului Civil ;

-caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa, etc. si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;

-accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

-numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar ;

-parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

-fundaturile – cu o lungime maxim admisa de 175 m.- trebuie prevazute cu o platforma de intoarcere dimensionata corespunzator;

- profilele transversale ale drumurilor vor fi cele indicate in plansa PUG;

ACCESSE PIETONALE:

-se va respecta art.26 din R.G.U aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare :

-toate constructiile si amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;

-caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonaje, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrării urbane, astfel:

-pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii;

-pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi;

-accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, in special in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie

- se interzice autorizarea constructiilor pe tercurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal

REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA TEHNICO -EDILITARA

RACORDAREA LA REțele TEHNICO -EDILITARE EXISTENTE:

- se va face în conformitate cu art. 27 corelat cu art. 13 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun de posibilitatea realizării alimentării cu apă, racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică (condiționat de avizul deținătorului rețelei) și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate;
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora iar pentru ceea ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului - asigurarea unei distanțe de minim 30 m între fântâni și fose septice - precum și prevederile Codului Civil
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- se vor respecta prevederile art. 28 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, vor cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executarea rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare;

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- se supune prevederilor art. 29 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

PARCELARE

- se vor respecta prevederile art. 30 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți;
- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare.
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
- pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislației;
- parcelările în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate conform legii.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- se va respecta art. 31 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare corelat cu reglementările privind C.U.T. pe fiecare UTR;

- pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare se va accepta în mod excepțional un regim de înălțime de maxim P+2, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor;
- pentru locuințe se va accepta un regim de înălțime de P, P+1, în mod excepțional P+2, în condițiile menționate la alin. anterior;
- în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice, nu se va depăși P+1, cu avizul forurilor autorizate - Direcția pentru Cultură Prahova - sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va stabili prin studii de specialitate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- se va respecta art. 32 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție a monumentelor, autorizarea se face pe baza proiectelor întocmite de persoane autorizate conform legii, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii, care au ca obiect următoarele:
 - conformarea construcțiilor - volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
 - materialele de construcție pentru finisaje exterioare (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
 - conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
 - culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materialele de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
 - împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

Procentul de ocupare al terenului (POT)

- se va respecta art. 15 și anexa nr. 2 din RGU;

POT max admis = 25%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,3

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI

IMPREJMUIRI

PARCAJE

- se va respecta art. 33 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei - anexa 4 din R.G.U) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetru parcelei respective;
- necesarul de parcaje pt. fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat cf. normativului P 132/1993 și anexei nr. 5 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbarea circulației în zonă și a mediului înconjurător).

SPAȚII VERZI

- se va respecta art. 34 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare în raport cu funcțiunea clădirii;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din suprafața parcelei
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

IMPREJMUIRI

- se va respecta art. 35 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- pentru clădirile cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de maxim 1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- pentru locuințe - pe limitele laterale și posterioare se vor realiza împrejuriri opace cu înălțimi de maxim 2 m iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțime maximă de 1,80 m.

Zona căi de comunicație rutiera „CCr”

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice central sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drum județean, drum comunal și străzi în intravilan;

- elementele component ale drumurilor sunt : calea de rulare, ampriza, fâșiile de siguranță și zonele de protecție;

ZONELE DE PROTECȚIE sunt stabilite în funcție de categoria străzii astfel:

- în afara localităților - fâșii de teren între marginile exterioare fâșiei de siguranță și:
- 20 m din ax la DJ 102K;
- 18 m din ax la drumurile comunale.

Aceste terenuri rămân în gospodărirea acelor care le au în proprietate sau administrație, cu folosința respectivă.

- în intravilanul localității - lățimea zonei străzii este stabilită prin prospecte;
- conform profil transversal tip 3-3 pentru drum comunal DC 69 distanța între aliniamente va fi de minim 20m astfel: 5,50 m carosabil, 2x0,75 m acostamente, 2x1,25 m șanțuri, 2x1,00 m spații verzi, 2x1,00m trotuare, 2x3,25m spatii verzi
- conform profil transversal tip 5-5 pentru drum local distanța între aliniamente va fi de minim 9,50m astfel: 3,50 m carosabil, 2x0,75m acostamente, 2x1,00 m șanțuri, 2x0,25m trotuare, 2x1,00m spatii verzi

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare UTR, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- se face respectând art. 24 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ACCESSE CAROSABILE

- se va respecta anexa nr. 4 la RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- fiecare parcelă destinată construirii va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingerea incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă, etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de acces pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundăturile - cu o lungime maxim admisă de 175 m - trebuie prevăzute cu platforme de întoarcere dimensionată corespunzător;

ACCESSE PIETONALE

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- se va face în conformitate cu art. 27 corelat cu art. 13 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora iar pentru cea ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze

construcția potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

- prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- se vor respecta prevederile art. 28 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;

- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiative private în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc și rețele tehnico - edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice

- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;

- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- se supune prevederilor art. 29 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

- rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;

- rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;

- lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

- lucrările de extindere se fac conform celor anterior menționate și după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

PARCAJE

- pentru orice funcțiune se va respecta art. 33 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;

- utilizarea domeniului public, conform art. 33, pct.2, nu se poate aplica pentru clădiri cu terenuri adiacente la DJ 102K;

- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact.

SPAȚII VERZI

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospecte;

- pentru constructiile permise eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate ;
- pentru constructii cu functiuni specificate pentru care anexa 6 din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de 15% din parcela.

IMPREJMUIRI

- se va respecta art.35 din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la data aprobarii noului PUG.

Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire se va intocmi si semna conform anexei nr.1 din Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare si se va prezenta in doua exemplare (originale) completate cu conditiile din avizele obtinute.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

DESFIINTARE IMOBIL C1 SI C2 SI CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/ DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

AGENTIA DE PROTECTIE A MEDIULUI – Ploiesti, str.Gh.Gr.Cantacuzino, nr.306

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii 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 în 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 a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a **notificării privind intenția de realizare a proiectului** se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului 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 însoțită de următoarele documente:

X a) certificatul de urbanism (copie);

X b) dovada titlului asupra 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)

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

X D.T.A.C.

D.T.O.E.

X D.T.A.D.

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

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

X alimentare cu apă

gaze naturale

Achitat taxa de : 12 lei, conform Chitanței nr.1315 din 09.08.2022.

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 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,
Tabirca Adrian

Secretar General,
Turcescu Rodica

p. Arhitect sef
Gica Elena-Cristina

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr..... din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poșta.