

ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA.
PRIMARIA COMUNEI VADU SAPAT
Nr. 695 din 31.01.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3 din 31.01.2022

ÎN SCOPUL:

INFORMARE
PENTRU CUMPARARE IMOBIL SI DEMERSURI PENTRU AUTORIZATIE CONSTRUIRE

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

GRAMA HORIA

cu domiciliul în mun. BUCURESTI, loc. BUCURESTI, cod poștal - , str. VATRA DORNEI , nr. 2, bl.F5 , sc. 2, et. 2 , ap. 24 , telefon/fax 0735879784, e-mail - , înregistrată la nr. 695/20.01.2022,

pentru imobilul - teren, situat în județul Prahova, comuna Vadu Sapat, satul Ungureni, cod poștal 107244, nr.-, sau identificat prin nr. cadastral 22675, in T 84, parcele L2558/3;V2558/2.

În 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.16/23.04.2013 si Legea 84/2004 privind infiintarea comunei Vadu Sapat prin reorganizarea comunei Fantanele si a PUZ-lui aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vadu Sapat.

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) este situat in intravilanul si extravilanul comunei Vadu Sapat fiind proprietatea dl-ui Marin Ion, conform C.M. nr.60 din 21.03.2014 emis de N.P. CALIN MARIA si a extrasului de carte funciara de informare nr. 5203/17.01.2022 astfel:

- teren extravilan in comuna Vadu Sapat cu urmatoarele categorii: teren livada in T84 P 2558/3; teren vie T84 P 2558/2

- teren intravilan in comuna Vadu Sapat sat Ungureni cu urmatoarele categorii : teren livada T84 P 2558/3; teren vie T84 P 2558/3.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul are categoria de folosinta: vie, livada si drum.

Destinatia este stabilita prin PATJ Prahova si PUG-ul localitatii - documentatii aprobate - este conform categoriei de folosinta.

-este pentru LM -zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 si pentru zona cai de comunicatii.
„LM” -zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2
Subzona ”LM -zona rezidentiala cu cladiri de tip rural si zona cai de comunicatii.

REGIMURI CONSTRUIRE :

Regim inaltime :P+2-Hcornisa-9,00 m -locuinte si servicii -12,0m;

Regim aliniere:

- 17,0m fata de DJ102K;
- 8,0 m fata de axele drumurilor interioare;
- 3,0m fata de limitele laterale si posterioare.

UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale cu regim mic de inaltime ;
- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie ;
- instituti publice aferente zonelor rezidentiale ;
- servicii profesionale,sociale si profesionale ;
- comert ;
- activitati nepoluante,conf.OMS nr.536/1997-art.4 si care nu necesita volum mare de transporturi ;
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P si maxim P+1 in conditiile respectarii OMS nr.536/1997-art.16.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- oricare din functiunile permise pe terenurile agricole din intravilan cu conditia obtinerii avizului 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 saniare 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 instruite, 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 petroliere, 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 :

Terenul in suprafata totala de 6036 mp compus din:

- 4031 mp teren extravilan in comuna Vadu Sapat cu urmatoarele categorii: teren livada in suprafata de 755 mp si teren vie in suprafata de 3276 mp;
- 2005 mp teren intravilan cu urmatoarele categorii : teren livada in suprafata de 545 mp, teren vie in suprafata de 1460 mp care este situat in intravilanul comunei Vadu Sapat sat Ungureni, are acces din drum comunal DC69 si are posibilitati de racordare la retelele de alimentare cu energie electrica, apa si telefonizare.

EXTRAVILAN

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor articolului 3 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 18/1991 corelata cu Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, pe terenurile agricole extravilane pot fi autorizate numai constructiile care deservesc activitatilor agricole.

INTRAVILAN

Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 „LM” subzona predominant rezidențială cu cladiri de tip rural „LMr”

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- conf. art. 17 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare
- durata minima de însorire cf. normelor sanitare este fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 febr. - 21 oct. pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- în zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ, PUD prin rezolvarea rețelei stadale, orientarea, distanțarea, dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minima de însorire;
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează anexei nr. 3 la R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata maximă de însorire de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbra, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin PUG:

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuirii, etc);
- în general se va respecta regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus, pentru conformare cu norme de igienă și securitate a construcțiilor;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta distanțele de protecție stabilite de 3-5 m pentru locuințe și peste 5 m cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice și pentru asigurarea vizibilității la intersecții;
- în cazul lucrărilor de extindere se va respecta regimul de aliniere al construcțiilor existente;
- în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice zonale sau de detaliu, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).
- conform profil transversal tip 3-3 pentru DS 665 aliniamentul va fi la min. 10 m din ax;

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- se face respectând art. 24 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.
- suprafața minimă a unei parcele este de 150 mp iar adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;
- distanța minima între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mica de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;
- distanța minima se majorează la 4 m când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune de producție sau servicii;
- distanța minima de 6 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- retragerea față de limite va fi de minim 2 m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și respectiv 0,90 m pentru cele fără ferestre și limita proprietății învecinate;
- în cazul clădirilor existente cu fațade fără ferestre aflate la 0,60 m de limita proprietății conform prevederilor Codului Civil, fațadele fără ferestre ale extinderilor vor păstra aceeași retragere față de limitele proprietății;
- în funcție de frontul la stradă al parcelelor, care va respecta art. 30 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, clădirile se pot amplasa:

- în regim izolat;
- în regim cuplat (un calcan lateral, o fațadă laterală);
- în regim înșiruit (două calcane laterale);

- în zonele de extindere a locuirii, unde nu există o parcelare prealabilă adecvată acestei funcțiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, care va fi aplicat după aprobarea sa conform prevederilor legale;
- construcțiile vor fi astfel realizate încât să corespundă prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- accese carosabile - se vor respecta art. 25 și anexa nr. 4 la R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă;
- fiecare parcelă destinată construirii va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform Codului Civil;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind 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 accese 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 o platformă de întoarcere dimensionată corespunzător;
- profilele transversale ale drumurilor vor fi cele indicate în planșa din PUG;

- acces pietonale - se va respecta art. 26 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu acces pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
 - pentru celelalte zone conform prospectelor specific prezentate pentru străzi;
- accesul pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură acces pietonale precum și la lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- 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;
- 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, art. 610;
 - 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, va 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 inesizabile.

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 funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate 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 CUT pe fiecare UTR;
- pentru clădirile aparținând funcțiilor 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 (pt. 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

- 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

AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

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 pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform 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 pt. 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.

ÎMPREJMUIRI

- 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, împrejmuirile 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 împrejmuiri opace cu înălțimi de maxim 2 m iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțime maximă de 1,80 m.

"CC" - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, subzona CCr - căi rutiere

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 profilului transversal tip 3-3 pentru DS 665 distanța între aliniamente va fi de minim 20,00 m astfel: 5,50 m parte carosabilă, 2x0,75 m acostamente, 2x1,25 m - șanțuri, 2x1,00 m - spații verzi, 2x 1 m trotuare, 2x3,25 m spații verzi.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare U.T.R., 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 PRIVITE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ACCES 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 accese 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 platform de întoarcere dimensionată corespunzător;

ACCES 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 ceea 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:

- prelungescă 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 Le nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate private ale persoanelor fizice și 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 Le 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 REȚELELOR 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 și unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile.
- 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 energine termică, drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;
- lucrările de bransare 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 ÎMPREJMUIRI

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 construcțiile permise eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate;
- pentru construcții cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din RGU aprobat conform HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă.

ÎMPREJMUIRI

- se va respecta art. 35 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Documentația urbanistică P.U.G. și R.L.U. a localității, este valabilă până la data aprobării noului P.U.G.

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va 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) completată cu condițiile din avizele obținute.

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

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

INFORMARE

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/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 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 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:**

a) **certificatul de urbanism (copie);**

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);**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**

D.T.A.C.

D.T.O.E.

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):**

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

Aviz administrator drum local

alimentare cu energie electrică

salubritate

.....

alimentare cu energie termică

transport urban

.....

d.2) **avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)**

Aviz Postul local de Politie

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

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie;**

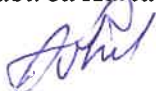
f) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

- taxa autorizatie de construire 0,5% din valoarea lucrarilor, calculata conform Legii nr.

227/2015 privind Codul Fiscal, achitata la casieria Comunei Vadu Sapat
- taxa timbru de arhitectura 0,05% din valoarea AC achitate conform optiune proiectant.

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

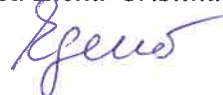
Primar,
Tabirca Adrian



Secretar General,
Turcescu Rodica



p. Arhitect Șef,
Gica Elena-Cristina



Achitat taxa de : 57 lei, conform OP nr. 324/20.01.2022

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 VALABILITĂȚEA
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 Șef,
Gica Elena-Cristina

Data prelungirii valabilității :

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

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poșta.