

ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA.
PRIMARIA COMUNEI VADU SAPAT
Nr. 851 din 08.02.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4 din 08.02.2022

ÎN SCOPUL:

INFORMARE

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

SANDU CRISTIAN - ADMINISTRATOR la S.C.SAMOBI SERV SRL
CUI 17713165

cu sediul în com. VADU SAPAT, loc. UNGURENI, jud. Prahova, cod poștal 107244 , str. - , nr. - , bl.- , sc. - , et. - , ap. - , telefon/fax 0724697712, e-mail - , înregistrată la nr. 851/02.02.2022, pentru imobilul - teren, situat în județul Prahova, comuna Vadu Sapat, satul Vadu Sapat, cod poștal 107244, nr.173, sau identificat prin nr. cadastral 20459, in T 19, parcele 482/1, 482/3, 482 si 482/4.

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 privind infiintarea comunei 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 in suprafata totala de 7510 mp compus din: 3291mp teren curti constructii, 348mp teren arabil, 3871mp teren faneata si constructiile C1 si C2, ce sunt situate in intravilanul comunei Vadu Sapat, sat Vadu Sapat, in UTR 10(zona A –unitati agricole si partial subzona Ppp-perdele de protectie) si este proprietatea Societatii Comerciale SAMOBI SERV SRL administrata de dl. Sandu Cristian, conform Contractului de vanzare nr.2109 din 20.09.2017, autentificat de Notar Public TERZEA-MATEI TIBERIU.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul are categoria de folosinta: curti constructii, arabil si faneata.

Destinatia stabilita prin P.A.T.J. Prahova si PUG-ul localitatii- documentatii aprobate – este pentru Zona A – unitati agricole si zona P – zona de parcuri, recreere, sport, perdele de protectie, partial subzona Ppp- perdele de protectie.

Zona A – unitati agricole

Utilizari permise:

- Activitati agricole nepoluante si fara risc tehnologic
- Cladiri administrative, depozite si anexe agricole
- Servicii pentru activitati agricole
- Locuinte rurale si anexe existente

Utilizari permise cu conditii:

- Oricare din functiunile (intreprinderi mici si mijlocii de productie si servicii agricole, depozite produse agricole), cu conditia rezolvarii tuturor conditiilor impuse de normele sanitare in interiorul parcelei;
- Oricare din functiunile (intreprinderi mici si mijlocii de productie si servicii agricole, depozite produse agricole), cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor
- si retelelor majore, precum si functie de profilul activitatii – fata de zonele de locuit.

Interdictii temporare

- Schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente, pana la intocmirea studiilor necesare si obtinerea avizelor legale
- Oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora

Interdictii permanente

- Orice fel de constructie in zonele de protectie ale locuintelor si lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare
- Constructii de locuinte in zona de protectie sanitara
- Constructii noi de locuinte

Zona P – zona de parcuri, recreere, sport, perdele de protectie, partial subzona Ppp- perdele de protectie.

Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- Amenajari de parcuri si scuaruri;
- Amenajari pentru sport, recreere, odihna inclusiv dotari aferente;
- Plantatii de aliniament si de protectie intre zone functionale incompatibile si pentru protectia retelelor majore;

Utilizari permise cu conditii:

- Oricare din functiunile (activitati agricole, nepoluante si fara risc tehnologic, cladiri administrative, depozite si anexe agricole, servicii pentru activitati agricole, locuinte rurale si anexe existente), cu conditia existentei unui studiu urbanistic
- Oricare din functiunile (activitati agricole, nepoluante si fara risc tehnologic, cladiri administrative, depozite si anexe agricole, servicii pentru activitati agricole, locuinte rurale si anexe existente), cu conditia respectarii servitutilor impuse, a zonelor de protectie instituite si zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa

Interdictii temporare:

- Oricare din constructiile admise (intreprinderi mici si mijlocii de productie si servicii agricole, depozite produse agricole) pana la elaborarea obligatorie si aprobarea unui PUD;
- Oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora .

Interdictii permanente

- Locuinte si institutii publice
- Orice fel de constructie in zonele de protectie ale lucrarilor si retelelor edilitare
- Activitati economice
- Orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare, care produc noxe ce depasesc limitele parcelei si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit.

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul - teren in suprafata totala de 7510 mp compus din: 3291mp teren curti constructii, 348mp teren arabil, 3871mp teren faneata si constructiile C1 si C2, sunt situate in intravilanul comunei Vadu Sapat, sat Vadu Sapat, are acces din DC69 si are posibilitati de racordare la retelele de alimentare cu energie electrica, apa si telefonie.

Lucrările propuse se vor executa cu respectarea prevederilor PUG si RLU ale localității - documentații aprobate, ale Codului Civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecția mediului.

Zona A – unitati agricole

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- Necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferire functiuni se conformeaza anexei 3 la RGU

Amplasarea fata de drumurile publice

- Se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG.

Amplasarea fata de aliniament

- Zonele unitatilor agricole necesita elaborarea de studii urbanistice de detaliu in cadrul carora se vor respecta principiile determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii)

Amplasarea in interiorul parcelei

- Se face respectand art. 24 din RGU
- Dimensiunile parcelelor conditioneaza functiunea cladirilor care se vor amplasa ; autorizatia de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui PUD necesar pentru a proba constructibilitatea unei parcele in zona stabilita.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Se respecta anexa nr. 4 la RGU.

Accese pietonale

- Se va respecta Art. 26 din RGU

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:

Se va face in conformitate cu art. 27 din RGU corelat cu art. 13 din RGU.

In cazul existentei retelelor si a posibilitatii de racordare, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa :

- Prelungeasca reseau existenta (daca are capacitatea necesara)
- Mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente ;
- Construiasca noi retele.

Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- Se supune prevederilor Art. 29 din RGU

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

Parcelare

- Se vor respecta prevederile art. 30 din RGU

Inaltimea constructiilor

- Se va respecta art. 31 din RGU, conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice corelat cu CUT
- Pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime de maxim P+1E, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor, se pot accepta su cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic aprobat conform legii

Aspectul exterior al constructiilor

- Se va respecta art. 32 din RGU
- Aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism
- Se interzice amplasarea catre drumurile publice a activitatilor care au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri de combustibili solizi)

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta art. 15 si anexa nr. 2 din RGU
- POT va fi corelat, in raport de functiunea cladirii, cu indicatorii admisibili determinati de necesitati tehnologice si cu normele de protectie sanitara.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui.

Parcaje

- Se va respecta art. 33 din RGU

Spatii verzi

- Se va respecta art. 34 din RGU

Imprejmuiri

- Se va respecta art. 35 din RGU
- Se vor realiza in conformitate cu profilul unitatii si cu necesitatile de securitate, cu inaltime de max. 2.60m, respectand exigentele de estetica arhitecturala

Zona P – zona de parcuri, recreere, sport, perdele de protectie, partial

Subzona Ppp- perdele de protectie

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- nu este cazul.

Amplasarea fata de drumurile publice

- Se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG.

Amplasarea fata de aliniament

- Se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor.

Amplasarea in interiorul parcelei

- Se face respectand art. 24 din RGU

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Se respecta anexa nr. 4 la RGU.

Accese pietonale

- Se va respecta Art. 26 din RGU
- Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora
- Caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel :
 - X Pentru zonele supuse restictiilor temporare de construire – conform studiilor urbanistice eleborate si aprobate conform legii
 - X Pentru celelalte zone – conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie u circulatia vehiculelor de orice categorie ;
- La autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta preum si exigentele imouse de circulatia persoanelor cu handicap
- La autorizarea constructiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Cod civil, art. 616) prin zonele (terenurile) proprietati private vecine ;
- Se interzice autorizare constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente :

- nu este cazul

Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Parcelare

- Se vor respecta prevederile art. 30 din RGU
- Parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii.

Înălțimea construcțiilor

- Pentru construcții aferente parcurilor = 10m
- Pentru construcții aferente dotărilor pentru sport și activități de recreere = conform necesităților funcționale, cu condiția respectării valorii minime a CUT, specificată pe UTR-ul respectiv.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Se va respecta art. 32 din RGU

Procentul de ocupare al terenului

- Pentru funcțiunea dominantă, conform normelor specifice ;
- Pentru funcțiuni complementare, se va respecta art. 15 și anexa nr. 2 din RGU

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje

- Se va respecta art. 33 din RGU
- Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele funcțiuni care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective ;
- Necesarul de parcaje pentru fiecare amenajare de spațiu verde ce solicită autorizație de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 și anexei nr. 5 din RGU
- Nu se vor autoriza construcții de garaje.

Spații verzi

- Se va respecta art. 34 din RGU corelat cu Legea 137/1995 privind protecția mediului ;
- Eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igienă și protecția mediului ; corelarea se face ținând cont de mărime, funcțiunea

dominantă a localității și zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului ;

- Amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetație perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale ; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate ;
- Pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru anexa 6 din RGU nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de min. 15% din parcelă ; în zona unităților și surselor poluante se vor utiliza specii rezistente la nocivități ;
- Este obligatorie respectarea fașiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrare plantate de min. 10m , la limita zonei funcționale.
- În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității ;

Imprejmuiri

- Se va respecta art. 35 din RGU
- Pentru clădirile și amenajările cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1.20m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în 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 :

AGENZIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI – Ploiești, 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/DESFIIINȚARE
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):

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> Aviz administrator drum local |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie) Aviz Postul local de Poliție

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):

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 : 72 lei, conform Chitanței nr. 295/28.01.2022

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 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 Șef,
Gica Elena-Cristina*

Data prelungirii valabilității :

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

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poșta.