

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL PRAHOVA.**  
**PRIMARIA COMUNEI VADU SAPAT**  
Nr. 1814 din 10.04.2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 11 din 10.04.2023

ÎN SCOPUL:

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

ILIE MARCEL-PIIU

cu domiciliul în județul PRAHOVA, com.VADU SAPAT, sat. GHINOAICA, cod poștal 107244 , str.- , nr. 673, bl.- , sc. - , et. - , ap. - , telefon/fax -, e-mail - , înregistrată la nr. 1814/22.03.2023,

pentru imobilul - teren, situat în județul Prahova, comuna Vadu Sapat, satul Ungureni, cod poștal 107244, nr.-, sau identificat prin nr. cadastral 21260, T 76, parcele CC 2288,

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism: - nr. G020/13.10.2017, faza PUG, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Vadu Sapat nr. 18/28.02.2023 si în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

**1. REGIMUL JURIDIC :**

Imobilul – teren este situat in intravilanul comunei Vadu Sapat, sat Ungureni, in UTR 8, este proprietatea Comunei Vadu Sapat avand drept de concesiune dl. ILIE MARCEL-PIIU, conform Contractului de concesiune nr. 55 din 03.01.2023 emis de catre Primaria Comuna Vadu Sapat si a extrasului de carte funciara pentru informare nr. 23058/21.02.2023.

**2. REGIMUL ECONOMIC :**

Terenul are categoria de folosinta: curti constructii. Destinatia este stabilita prin PUG-ul localitati - documentatii aprobate - este pentru L -zona locuinte P, P+1, P+1+M si pentru zona cai de comunicatii.

## **L - ZONA LOCUINȚE**

### **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZĂRI PERMISE**

- locuințe în regim de construire discontinuu (izolat) si continuu (cuplat);
- imprejuriri;
- anexe la locuinte petru agrement: foisor, loc de joaca, piscina destinata doar proprietarilor;
- anexe gospodarasesti pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor, patule, fanar, bucatarii de vara, dependinte, magazie, etc.;
- sere/solarii pentru consum propriu;
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și stationare auto);
- spații verzi amenajate pentru joaca și agrement, scuaruri, perdele de protecție ;
- rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual;

#### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- oricare din funcțiunile de la articolul 3 cu condiția respectarii zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare si fata de canale de imbunatatiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului judetean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- pensiuni turistice și agropensiuni cu maxim 5 camere de cazare;
- se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- servicii, comert cu amanuntul , farmacie (cu condiția ca suprafața construita să nu depaseasca 150 mp și suprafața construita desfasurata să nu depaseasca 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atraga mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aiba program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și productie);
- anexe pentru cresterea animalelor în gospodariile populatiei, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populatiei actualizat si modificat conform legislatiei in vigoare, detalii se regasesc in Anexa 2;
- se condiționeaza construirea pe terenurile amplasate în zone cu panta mare identificate în plansa - 3. Reglementari urbanistice-zonificare prin elaborarea unui studiu geotehnic aprofundat;
- autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;
- pentru toate parcelele pe care se afla clădiri cu valoare arhitecturala/ ambientală propuse pentru clasare și clădirile cu valoare arhitecturala/ ambientală este permisă construirea de anexe, garaje, dependinte (acestea nu trebuie sa afecteze vizibilitatea constructiilor cu valoare arhitecturala/ ambientală din spatiul public) fara obținerea avizului Directiei Judetene de Cultura Prahova (aceste clădiri/parcele sunt identificate în plansa 3. Reglementari urbanistice-zonificare);

- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitecturală/ ambientală (conform planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare) se va aviza de Direcția Județeană pentru Cultură Prahova .
- pentru toate clădirile de locuit care se vor amplasa în zona de protecție sanitară se va obține aviz de la Direcția de Sănătate Publică – PRAHOVA și se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației ;
- pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare arhitecturală/ ambientală propuse pentru clasare și clădirile cu valoare arhitecturală/ ambientală este necesară obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
- Intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Vadu Săpat, asupra imobilelor din zonele lor de protecție și asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUG prin « Studiul de fundamentare – Studiu istoric » sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- unități industriale
- unități agricole
- unități zootehnice
- mentinerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice;
- orice fel de construcții în zonele cu alunecări de teren

#### **3. REGIMUL TEHNIC :**

Imobilul - teren în suprafață de 524 mp este situat în sub U.T.R. 8, are acces din drum satesc și posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică, apă și telefonie. Construcția propusă pentru a se construi va avea destinația de locuință în regim de înaltă Parter cu o suprafață construită propusă de 95,00 mp, suprafață desfășurată propusă de 95,00 mp și va fi proiectată cu respectarea prevederilor Codului Civil, normelor sanitare, PSI și de protecția

mediului. Se vor avea în vedere prevederile anexelor 3,4,5,6 la H.G.R. 525/1996 referitoare la orientarea clădirilor față de punctele cardinale asigurarea acceselor carosabile, amenajarea parcajelor și spațiilor verzi în cadrul incintei. Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și semna conform anexei nr. 1 la Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

-se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

-Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

-În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.

-se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe NP 057/2002

### **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:**

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. :

Conform profil P4-4 pentru drum domeniu privat Dr 2288, distanța între aliniamente va fi la minimum 7,5 m astfel: 5,5 m carosabil cu rigole, 2X1 m trotuar

### **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minimum 3,00 m pentru locuințe și minimum 5,00 m pentru alte funcțiuni;

### **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:**

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplată cu cea existentă;

- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de minimum 3,00 m;

- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minimum 2,00 m, iar față de cealaltă limită laterală de minimum 3,00 m;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3,00 m;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;

- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare , cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **ACCESSE CAROSABILE:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandându-se accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

#### **ACCESSE PIETONALE:**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de 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 sau cu dificultăți de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

În localitate există rețele de energie electrică, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru locuințe, în cazul excepțional 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 protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;
- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală

#### **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :**

- realizarea extinderilor sau măririi de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

- indiferent de forma de finanțare 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;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### **PARCELAREA :**

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru funcțiunea dominantă –locuințe:

1. – L:

- a. deschidere la strada - min. 12 m;
- b. suprafața minimă a parcelei - min. 250 mp;
- c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

#### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :**

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 7 m la cornișă și 10 m la coama , regim maxim de înălțime propus P+1+M;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate ;

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :**

Prescripții generale

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite ( plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor ( roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare arhitecturală/ ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de apă etc. se vor elimina de pe fațade.
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;
- panta maximă admisă pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- Se va ține cont la realizarea aspectului exterior al construcțiilor de „ GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL ZONA PRAHOVA SUBCARPATICA”;

**Prescripții pentru clădirile cu valoare ambientală/ arhitecturală**

- Se va încuraja repararea caselor cu tehnici și materiale tradiționale, fiind permisă modernizarea interiorului, în sensul adaptării la condiții de confort contemporane, dar fără modificarea volumetriei sau aspectului exterior;

- Acoperisurile : in patru ape;

- Invelitoare ; material lemnos (sita sau șindrilă ), tabla de zinc ;

- Imprejmuirile vor fi din ulucă de lemn, prelucrată cu modele tradiționale, sau fier forjat cu înălțime de max. 1,20 m și transparență ;

-organizarea și amenajare curții se va face după exemplele existente, se vor păstra curțile înierbate

- pentru clădirile cu valoare arhitecturala/ ambientală nu se admit consolidari care să modifice fațadele și volumetria clădirii;

-se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală;

- clădirile cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul inițial prin suprimarea adaugirilor ulterioare lipsite de valoare sau care afectează în mod negativ imaginea clădirii. În cazul în care adaugirile au valoare arhitecturală/ ambientală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea;

- clădirile cu valoare ambientală se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperisurilor, a profurilor și a tâmplăriei exterioare;

- pentru clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului și al etajului. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la față locului;

- pentru clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală înlocuirea ferestrelor, dacă se dorește montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocărie din lemn stratificat sau, în cazuri extreme cu ferestre cu tocărie ce imită culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul inițial al elementelor originale;

- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile către stradă, se vor realiza din lemn, cu respectarea întocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usă. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele oarbe din zona de spate a clădirilor în vederea cuplării cu extinderile, pentru realizarea de încăperi noi - servicii sanitare sau spații tehnice;

- la clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală nu se admit modificări ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decât pentru realizarea corpurilor de legătură și a extinderilor;

- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umidității din pereti. Nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%.Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar bătute și lacuite cu lacuri mate astfel încât, la final să para învechite sau protejate cu materiale bituminoase «catranite»;

- nu se admite placarea fațadelor cu elemente de faianță - gresie care imită piatră sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, lemn, ceramica. Pentru finisaje cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%.

- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;

**Prescripții pentru inserții de clădiri în zone de protecție a clădirilor cu valoare ambientală și arhitecturală**

- pentru clădirile noi sau neprotejate, pentru fațadele vizibile dinspre strada se va pastra proporția plin-gol de la clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală adică un maxim de 1/6 gol/plin. --nu sunt admise pe fațadele vizibile către strada fațade cortina;
  - nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
  - acoperisurile în patru ape;
- Prescripții pentru inserții de clădiri în zone în care nu se regăsesc clădiri tradiționale, cu valoare arhitecturală/ ambientală
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu acoperis. P

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

### **PARCAJE :**

-spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special la drumurile județene, comunale și trotuare) pentru parcare.

număr minim de locuri de parcare:

Construcții de locuințe câte un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu;

### **SPAȚII VERZI :**

-în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la drumurile județene, comunale și a grădinilor de fațadă ale locuințelor cu rol decorativ.

-spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.;

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Construcții de locuințe 30% min. spațiu verde din suprafață. Teren.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

-în zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală/ ambientală organizarea și amenajarea curții se va face după exemplele existente, se vor păstra curțile înierbate;

-este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor;

### **IMPREJMUIRI :**

Împrejurimile vor avea următoarele caracteristici:

- pentru locuințe pe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejurimi preferabil opace și cu înălțimi de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max 1,80 m;

- pentru locuințe, împrejurimile spre stradă pot avea un soclu opac de maxim 0,60 metri;



- în zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală/ ambientală împrejuririle vor fi din ulucă de lemn, prelucrată cu modele tradiționale, sau fier forjat cu înălțimea de max. 1,20 și transparentă;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejuririle din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejuririlor în culori pastelate (alb, gri deschis, crem, etc.);
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, profile metalice, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planșei
- împrejuririle cu caracter temporar se aprobă numai în cazul șantiierelor de construcții, al șantiierelor arheologice în lucru, etc.;

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI  
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (POT) maxim - 35 % .

**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- (CUT) maxim – 0,90 .

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

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE ȘI UTILITĂȚI

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 :

AGENCIA 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:**

**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.

D.T.A.D.

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

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

<b>X alimentare cu apă</b>	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri
<input type="checkbox"/> canalizare	<b>X telefonizare</b>	<b>X Aviz administrator drum local</b>
<b>X alimentare cu energie electrică</b>	<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:

securitatea la incendiu       protecția civilă       sănătatea populației

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

**X Aviz Postul local de Politie**

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

**X - Dovada inregistrarii DTAC la OAR si documentul justificativ cu optiunea proiectantului pentru timbrul de arhitectura**

**X Plan de situatie pe ridicarea topografica pentru DTAC vizat de O.C.P.I. Prahova cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrarilor de construire propuse, cu puncte de inflexiune si cote de contur, tabele de coordonate cu calcul de suprafete, lungimi, curbe de nivel, indicare tarlale, parcele (inclusiv pentru vecinatati) marcarea retelelor existente in zona, drumuri si constructii existente**

**X Verificarea documentatiei conform HGR NR. 925/1995**

**X Studiu geotehnic**

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

**X 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 : 5 lei, conform Chitanței nr. 920/22.03.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.04.2023.

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 de .....direct/prin poșta.