

ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA.
PRIMARIA COMUNEI VADU SAPAT
Nr. 2873 din 22.05.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 12 din 22.05.2023

ÎN SCOPUL:

INFORMARE

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

PISCOCIU STELIAN TUDOR

cu domiciliul în mun. Bucuresti, sos. Bucuresti- Ploiesti, nr. 137E, sec. 1, telefon/fax, înregistrată la nr. 2873/17.05.2023,

pentru imobilul - teren, situat în județul Prahova, comuna Vadu Sapat, satul Ungureni, cod poștal 107244, nr.-, sau identificat prin, T 116, Parcelela A 3178/175,

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,

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 partial in intravilanul comunei Vadu Sapat si partial in extravilanul comunei Vadu Sapat si este proprietatea dl. PISCOCIU STELIAN TUDOR si dna. BREZEANU ELENA-BEATRIS, in cota-parte de 1/2, conform CERTIFICATULUI DE MOSTENITOR NR. 495/ 13.10.2022 emis de B.I.N.BURTICA ADELA din Mizil.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul are categoria de folosinta: arabil. Destinatia este stabilita prin PUG-ul localitatii - documentatii aprobate - este partial pentru INSTITUTII SI SERVICII si partial pentru TEREN AGRICOL

IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce aparțin tipurilor de institutii publice și serviciile de interes general ale satelor Comunei Vadu Săpat;

FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC);
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- rețele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joaca;
- cai de comunicare rutieră și parcuri;
- cai de comunicare pietonală;

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE

- construcții administrative (sediul primarie, sediul poliției, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă);
- construcții de cultură (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții);
- construcții de cult;
- construcții financiare bancare (filiale banci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distracție (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- activități în domeniul auto: stație peco, spalatorie auto, atelier reparatii, etc;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, pietre civice, pietete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joaca;
- sport și recreere în spații acoperite;
- mobilier urban;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- locuințe individuale cu condiția obținerii avizului de la Direcția de Sănătate Publică,
- locuințe individuale care se vor amplasa în zona de protecție sanitară cu condiția realizării unui studiu de evaluare a impactului;
- se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- oricare din funcțiunile de la articolul 3 cu condiția respectării zonelor de protecție față de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- 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

- în zona de protecție sanitară nu se admit locuințe fără aviz Direcția de Sănătate Publică.
- se interzice orice tip de construcție în zona de protecție a gospodăriei de apă și a captării de apă;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- clădiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii 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 impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare.

- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

-se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viata al populatiei:

-Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

-In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.

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

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel: pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se prefera o orientare care să asigure însorire;

pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;

pentru toate incaperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de însorire de o ora și 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;

pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;

- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre răsărit;

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

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

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

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

- cand construcțiile se executa independent, picatura stresinii va trebui să cada pe terenul proprietarului care construiește;

- retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealalta limita laterala de minim 3,00 m;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanta se majoreaza la 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distanta dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioara ale parcelei este de minim 5,00 metri.

- 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- 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 obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- 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 beneficiarul se obliga 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:

prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);

mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;

construiască noi rețele;

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

-realizarea extinderilor sau maririlor 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 cu respectarea legislației în vigoare;

- racordarea buranelor 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;

- noile rețele tehnico-edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru instituții și servicii de interes general:

a. deschidere la stradă - min. 15 m;

b. suprafața minimă a parcelei - min. 350 mp;

c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

2. pentru construcții destinate turismului:

a. deschidere la stradă - min. 15 m;

b. suprafața minimă a parcelei - min. 500 m;

c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;

- 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 (servitutiile care îl grevează);

- condițiile de construibilitate sunt:

accesibilitate la 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;

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maximă admisă nu va depăși 10 m la cornișă și 12 m la coama, regim maxim de înălțime propus P+2;

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-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 trebuie să tencuie (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);

- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât daca acestea fac parte din imaginea initiala a unor clădiri traditionale, cu valoare arhitecturala/ ambientală, se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilatie pe fațada principala;
- rețelele și conductele aparente cat și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade.
- sunt admise instalari de panouri solare inasa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din strada;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuita;
- nu sunt admise soluții de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasa cat și cu acoperis.

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

PARCAJE :

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu exista spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 metri;
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitățile ce se desfășoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special la drumurile judetene, comunale și trotuare) pentru parcare.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitati - atunci când construcțiile cuprind sali de conferinte și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitati
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienti
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a construcției pentru unități de pâna la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere

	1 loc parcare/ 20 locuri în sala
Constructii învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatare	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii și amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

-pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;

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:

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatare	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Constructii și amenajari sportive	30%
Constructii de turism și agrement	25%

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

- se vor identifica, pastra 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;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicație >>;

IMPREJMUIRI :

Imprejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform PUG;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- 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 a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%

Pentru construcții de învățământ procentul maxim de ocupare va fi:

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Pentru construcții de sănătate procentul maxim de ocupare va fi:

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea dispensarelor policlinice și dispensarelor rurale se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Pentru construcții de cultura procentul maxim de ocupare va fi:

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 70%.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,5

TEREN AGRICOL

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (daca nu fac parte din amenajamente silvice), pasunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile de exploatare, terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pasuni, fanete.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TA - zona terenurilor agricole (terenuri arabile, vii, livezi, fanete și pasuni) ;

FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- drumuri de exploatare;
- construcții și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrică, conducte aducțiune apă, captări de apă subterană, etc);

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE

-construcții de mici dimensiuni cu suprafața construită maximă de 100 mp și regim de înălțime P care servesc activităților agricole cu utilizare temporară pe durata campaniilor agricole: adaposturi animale (construcție din materiale ușoare în care nu se adapostesc animale permanente și nu are rol de grajd), platforme pentru utilaje agricole, platforme temporare pentru depozitare recolte agricole;

-spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole;

-împrejmuiri;

-lucrări de îmbunătățiri funciare;

-perdele de protecție;

- drumuri de exploatare;

- construcții și amenajări de îmbunătățiri funciare;

- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrică, conducte aducțiune apă, captări de apă subterană);

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire pentru construcții și amenajări se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii;
- realizarea unor trasee de rețele tehnico-edilitare (rețele magistrale), cu condiția elaborării documentației tehnice și a obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării rurale și acordului de mediu;
- pe pajisti se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare și cu condiția obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale:
- construcții care servesc activităților agricole, precum și anexe la exploatarea agricolă cu suprafața construită maximă, de 20 mp și regim de înălțime P, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (adaposturi pentru animale, anexe gospodărești ale exploatarea agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru mașini agricole și utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum și adaposturi temporare și umbrare pentru animale);
- rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare sustinerii acestora;
- înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local în condițiile Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- lucrări privind apărarea țării, ordinea și siguranța națională, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale, și a respectării prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 930/2005;
- se permit stații GSM ;
- până la stabilirea condițiilor de redare în circuitul agricol al terenului folosit pentru alte activități;

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolul 3;
- nu se admit construcții pe terenurile cu clasa I și II de fertilitate, pe terenuri amenajate cu îmbunătățiri funciare și islazuri, pasuni și fanete cu excepțiile prevăzute de legea fondului funciar;
- nu se vor autoriza ferme agricole sau zootehnice (de orice fel) în extravilan;
- orice lucrări care alterează sau deriorează fertilitatea și structura solului;
- se interzice desființarea viilor;

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

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

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 10,00 m;

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- construcțiile necesare activităților agricole se vor amplasa retrase la minim 3 m de o limita laterala a parcelei și cu minim 0,60 metri față de cealalta limita laterala și minim 3m fata de limita posterioara;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumurile de exploatare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;
-racordarea la lucrări de imbunatatiri funciare.

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementarile tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maxima admisa nu va depăși 3 m la cornisa și 4 m la coama , regim maxim de înălțime propus P;

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;

-materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.

- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);

-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) ;

-nu sunt admise soluții de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;

-nu sunt admise decât culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui

PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie și utilaje agricole;

SPAȚII VERZI :

- se mentin pomii izolati sau palcurile de arbori;

IMPREJMUIRI :

- împrejuririle vor fi provizorii, transparente și intretinute;
- se pot folosi materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala – metal și lemn, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - nu e cazul.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - nu e cazul.

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul - teren in suprafata de 44320 mp este situat in intravilanul si extravilanul comunei Vadu Sapat si are acces din drum national, DN1B si din drumul de exploatare, DE 3177 si are posibilitati de racordare la retelele de alimentare cu energie electrica, apa si telefonie.

Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la data de 28.02.2033

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):

gaze naturale Alte avize/acorduri
 canalizare 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)

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 : 440 lei, conform Chitanței nr. 9541/17.05.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 22.05.2023.

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 dedirect/prin poșta.

