

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL PRAHOVA.**  
**PRIMARIA COMUNEI VADU SAPAT**  
Nr. 4442 din 07.09.2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 16 din 07.09.2023

**ÎN SCOPUL:**

CONSTRUIRE LOCUINTA SI ANEXA (MAGAZIE)

**CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:**

FRONOIU CONSTANTIN

cu domiciliul în mun. Ploiesti, str. Neagoe Basarab, nr. 26B, telefon/fax....., înregistrată la nr. 4442/30.08.2023,

pentru imobilul - teren, situat în județul Prahova, comuna Vadu Sapat, satul Vadu Sapat, cod poștal 107244, nr.-, sau identificat prin, T 22, Parcelela A 526,

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 în intravilanul comunei Vadu Sapat si este proprietatea dl. FRONOIU CONSTANTIN, conform ACT DE PARTAJ VOLUNTAR nr. 203/04.02.2019 emis de B.I.N.STOICESCU ISABELA din Mizil.

## 2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul are categoria de folosinta: arabil.  
Destinatia este stabilita prin PUG-ul localitatii - documentatii aprobate - este pentru L-zona locuinte P, P+1, P+1+M

### L - ZONA LOCUINȚE

#### FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- servicii ;
- rețele tehnico-edilitare;
- cai de comunicatie rutieră și parcuri;
- spații verzi amenajate, scuaruri, perdele de protecție;
- cai de comunicatie pietonală;

#### UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

##### UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe în regim de construire discontinuu (izolat) si continuu (cuplat);
- imprejmuiri;
- 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, dependințe (acestea nu trebuie să afecteze vizibilitatea constructiilor cu valoare arhitecturala/ ambientală din spațiul public) fără obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri/parcele sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitecturala/ 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 arhitecturala/ ambientală propuse pentru clasare și clădirile cu valoare arhitecturala/ ambientală este necesar 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 fundamntare – 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 strada (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

## **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 sanatate 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 solstiul 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 transversal S4 pentru drum comunal DC69A aliniamentul va fi la minimum 5.00m din ax astfel: 3,5m carosabil, 0,5 m acostamente, 1m rigole.

#### **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 cuplata 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 lumină naturală;

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **ACCES 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:

#### Construcții administrative

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;

- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

#### Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

#### Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

#### Construcții de cultura

Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

#### Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

#### Construcții de sănătate

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legatura cu rețeaua de circulație majora de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locala;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor actionand în domeniul sanatații, salubritatii și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmeaza:

- cu o banda de circulație de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulație de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvarii sau intervențiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienti.

Constructii și amenajari sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabila separata de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m latime;
- alei carosabile de circulație curenta de minimum 3,5 m latime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m latime.

Constructii și amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Constructii de turism

Pentru construcțiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depășire și suprafete pentru manevre de întoarcere.

Numarul acceselor și conformarea lor se vor face în functie de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Constructii de locuințe

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depășire și suprafete pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m),cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelari pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;

cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

Locuintele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

#### **ACCESSE PIETONALE:**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizeaza de regula ca părți componente, odata cu construcțiile și amenajările ce constituie investitia de baza, (ansambluri de construcții sau dotari), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea în condiții de confort și siguranta precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

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

În localitate exista rețele de energie electrica, gaze, telefonie și apa.

- 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 corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru parcelările prin care se obtin mai mult de 12 loturi construibile se va prevedea solutie de echipare colectiva (apa și canalizare);
- pentru locuințe, în cazul exceptional în care capacitatea rețelilor 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 distante minime de 30 m între fantani și fose septice;
  - în momentul realizarii rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarul se obliga să racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala
- pentru construcțiile aparținand altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:
  - prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
  - mareasca după necesități, capacitatea rețelilor publice existente;
  - construiasca noi rețele;

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

- realizarea extinderilor sau mariri de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizeaza după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în judet;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu exceptia 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;

- condițiile de constructibilitate 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;

- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):

- în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
- pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;

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 (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 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 gaze, 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 smaltuita;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- Se va tine cont la realizarea aspectului exterior al constructiilor de „ GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL ZONA PRAHOVA SUBCARPATICA”;

Prescripții pentru clădirile cu valoare ambientala/ 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/ ambientala 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 arhitecturala/ ambientala;
- clădirile cu valoare ambientala, 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 arhitecturala/ ambientala, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea;
- clădirile cu valoare ambientala se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperisurilor, a profurilor și a tâmplăriei exterioare;
- pentru clădirile cu valoare arhitecturala/ambientala 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 arhitecturala/ambientala 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 arhitecturala/ ambientala 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 arhitecturala/ ambientala 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 arhitecturala/ ambientala 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 insertii 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 păstra 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 insertii 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 :**

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

- 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

Construcții comerciale      5%

Construcții de sanatare      obligatorii aliniamente cu rol de protecție

10%

Construcții și amenajări sportive      30%

Construcții de turism și agrement      25%

Construcții de locuințe      30%

- 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 fașii plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin proiectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice – cai de comunicație >>;

#### **IMPREJMUIRI :**

Împrejurimile vor avea următoarele caracteristici:

- pentru clădirile cu caracter public, împrejuririle la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu; împrejuririle amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înalțimi 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.;
- pentru locuințe pe limitele laterale și posterioara se vor realiza din împrejuriri preferabil opace și cu înalțimi de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max 1,80 m;
- pentru locuințe, împrejuririle spre strada pot avea un soclu opac de maxim 0,60 metrii;
- în zona de protecție a cladirilor cu valoare arhitecturala/ ambientală împrejuririle vor fi din uluca de lemn, prelucrata cu modele traditionale, sau fier forjat cu înalțimea de max. 1,20 și transparenta;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejuririle din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- se accepta 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 zidarie 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;
- aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigente 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 plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice-cai de comunicare>>;
- împrejuririle cu caracter temporar se aproba numai în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice în lucru, etc.;

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 20 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (POT) maxim - 35 % .

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

- (CUT) maxim – 0,90 .

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

Imobilul - teren în suprafața de 543 mp din acte, iar din măsuratori 590 mp, este situat în U.T.R. 3, în intravilanul comunei Vadu Sapat și are acces din drum comunal DC69A și are posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și telefonie.

*Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la data de 28.02.2033*

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

### **CONSTRUIRE LOCUINTA SI ANEXA (MAGAZIE)**

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/DESFIIINȚARE 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.

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

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

**X alimentare cu apă**

gaze naturale

Alte avize/acorduri

**X canalizare**

**X telefonizare**

**X Aviz drum local**

**X alimentare cu energie electrică**  salubritate

.....

alimentare cu energie termică  transport urban

.....

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

**X Aviz Post 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 : 6 lei, conform Chitanței nr. 1416/30.08.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct**/prin poștă la data de 06.09.2023.

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.