

ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA.
PRIMARIA COMUNEI VADU SAPAT
Nr. 1119 din 21.02.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 3 din 21.02.2023

ÎN SCOPUL:

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, BRANSAMENTE SI UTILITATI

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

MANOLACHE GHEORGHE SI MANOLACHE MARINELA

cu domiciliul în județul PRAHOVA, loc. Mizil, cod poștal -, str.Vadu Sapat - , nr. 6, telefon/fax 0729817533, e-mail , înregistrată la nr. 1119/14.02.2023,

pentru imobilul - teren, situat în județul Prahova, comuna Vadu Sapat, satul Ungureni, cod poștal 107244, nr.-, sau identificat prin nr. cadastral 24339, T 13, Parcelela A 371, 372, 373,

In temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:

- proiect nr. 4/14011/10.1997, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Fantanele nr. 21/22.10.1999 si prelungita prin HCL nr. 51/19.12.2018 si Legea 84/2004 privind infiintarea comunei Vadu Sapat prin reorganizarea comunei Fantanele si a PUZ-lui aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vadu Sapat.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul – teren este situat in intravilanul comunei Vadu Sapat, sat Ungureni, in UTR 8, este proprietatea dl. MANOLACHE GHEORGHE si MANOLACHE MARINELA, conform CONTRACTULUI DE VANZARE NR.2162/ 23.08.2022 emis de B.I.N. BURTICA ADELA din Mizil. si a extrasului de carte funciara pentru informare nr. 17784/09.02.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul are categoria de folosinta: arabil. Destinatia este stabilita prin PATJ Prahova si PUG-ul localitatii -documentatii aporobate-este pentru LM - zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 si pentru zona cai de comunicatii.

„LM” -zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2

Subzona ”LMr -zona rezidentiala cu cladiri de tip rural.

UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale cu regim mic de inaltime ;
- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie ;
- instituti publice aferente zonelor rezidentiale ;
- servicii profesionale,sociale si profesionale ;
- comert ;

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- oricare din functiunile permise pe terenurile agricole din intravilan cu conditia obtinerii avizului pentru scoaterea din circuitul agricol ;
- oricare din functiunile permise cu conditia obtinerii avizului privind protejarea impusa la momentele de arhitectura si sit arheologic ;
- oricare din functiunile permise cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara.

INTERDICTII TEMPORARE

- oricare din constructiile in extinderile de intravilan cu suprafete mai mari de 10Ha,pana la elaborare de PUD sau PUZ ;
- oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora ;
- orice constructie cu regim de inaltime mai mare de P+2 pana la aprobarea unui PUD,PUZ ;
- orice constructii in zonele inundabile posibile pana la realizarea protectiei malurilor,pe baza unei documentatii aprobata potrivit normelor.

INTERDICTII PERMANENTE

- orice fel de constructie noua in zonele de protectie sanitara ;
- orice fel de constructie in zonele de protectie ale lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare si a cursurilor de apa ;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele saniatate in vigoare in zonele cu restrictie si de servitute instituite ;
- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens ;
- locuinte pe parcelele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si de front la strada conform art.30 din R.G.U. aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare ;
- “CC”-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente, subzona CCr-cai rutiere.

UTILIZARI PERMISE

- oricare din constructiile permise : constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere ;
- retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public;
- parcaje publice;
- unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale;

-orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice ;

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

-oricare din constructiile apartinand functiunilor permise in zonele in care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea conform legii a studiilor si proiectelor de specialitate necesare ;

-orice constructie in zona de protectie a drumurilor publice, cu respectarea art.18 din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare,conform avizului de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare,constructie si exploatare si care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea,sistemul constructiv,conformarea volumetrica si estetica,asigurarea acceselor carosabile,pietonale si rezolvarea parcajelor aferente precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;

-orice constructie in conditiile paragrafului anterior care prin amplasare si functionare nu va afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate fluanta si siguranta;

-acesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor specifice.

INTERDICTII TEMPORARE

-orice constructie in zonele de interdictie temporara,pana la realizarea lucrarilor(rezolvarea intersectii,extinderii si modernizari de strazi existente,trasee de strazi noi, traversari, etc.) pe baza studiilor urbanistice precizate cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG,a proiectelor de specialitate elaborate in conditiile respectarii Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii si aprobate conform legii.

INTERDICTII PERMANENTE

-orice fel de constructii care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiunii dominante: constructii provizorii, chioscuri, anexe gospodaresti, panouri publicitare;

-orice fel de constructie care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigura(acoperire sub aspect teritorial si capacitate)presupun cheltuii ce nu pot fi acoperite de niciunul din factorii interesati:

-se va respecta zona de protectie sanitara si servitutiile legal instrituite,evidentiate in planurile din PUG.

-orice constructie care prin amplasare, configuratie sau expoatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice, sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si de protectie a drumurilor;

-lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare(sisteme de transport gaze, produse petroliere, titei, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului.

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul - teren in suprafata de 1513 mp este situat in U.T.R. 8, are acces din drum judetean DJ102K si posibilitati de racordare la retelele de alimentare cu energie electrica, apa si telefonie. Constructia propusa pentru a se construi va avea destinatia de locuinta in regim de inaltime P si va fi proiectata cu respectarea prevederilor Codului Civil, normelor sanitare, PSI si de protectia

mediului. Se vor avea în vedere prevederile anexelor 3,4,5,6 la H.G.R. 525/1996 referitoare la orientarea cladirilor fata de punctele cardinale asigurarea acceselor carosabile, amenajarea parcajelor si spatiilor verzi in cadrul incintei. Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire se va intocmi si semna conform anexei nr. 1 la Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

„LM” -zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2

Subzona ”LMr” -zona rezidentiala cu cladiri de tip rural.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE conform art. 17 din R.G.U. aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare :

- durata minima de insorire cf. normelor sanitare este de fie o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 febr.-21 oct. pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud) ;
- in zoncle cu interdictie temporara de construire, solutiile urbanistice ale PUZ sau PUD prin rezolvarea retelei stradale, orientarea, distantarea, dimensionarea constructiilor vor asigura durata minima de insorire ;
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza anexei nr. 3 la R.G.U. aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare :
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata maxima de insorire de 1 ora si 30 min. la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare ;
- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG,

Conform profil transversal 2-2 pentru drum judetean DJ102K aliniamentul va fi la minim 17.00m din ax.

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentul local, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (axul strazii ,limila trotuarului, imprejmuri etc.) ;
- in general se va respecta regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor fata de orice punct al fatadei pe aliniamentul opus ($H_{max} < D$), pentru conformare cu normele de igiena si securitate a constructiilor ;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor si se vor respecta distantele de protectie stabilite de 3-5m. pentru locuinte si peste 5m cu posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri - in cazul cladirilor cu functiuni publice precum si pentru asigurarea vizibilitatii la intersectii ;
- in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale sau de detalii, se va urmări respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului , nocivitatii).

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

-se face respectand art. 24 din R.G.U. aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare :

- suprafata minima a unei parcele este de 150 mp, iar adancimea parcelei este cel puțin egala cu latimea acesteia ;
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe ;cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat; pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara care se inscriu in prevederile Codului Civil si normelor de prevenire a incendiilor ;
- distanța minima între constructiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumătate din înălțimea constructiei celei mai înalte, dar nu mai mica de 3,0 m. pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- distanța minima se majoraza astfel:
 - 4,0 m. in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune de productie sau servicii ;
 - 6,0 m. in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- retragerea fata de limite va fi de min. 1,90 m. (servituta de vedere) între fatade cu ferestre sau balcoane, respectiv 0,9 m. pentru cele fara ferestre si limita proprietatii invecinate ;
- in functie de frontul la strada al parcelelor, care va respecta art.30 din R.G.U. , cladirile se pot amplasa:
 - in regim izolat ;
 - in regim cuplat (un calcan latera l, o fatada latera l a) ;
 - in regim insiruit(doua calcane laterale) ;
 - in zonele de extindere a locuirii, unde nu exista o parcelare prealabila adecvata acestei functiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, care va fi aplicat dupa aprobarea sa conform prevederilor legale.
- constructiile vor fi astfel realizate incat sa corespunda prevederilor Legii nr. 10/1995 "privind calitatea in constructii " .

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII ACCES CAROSABILE:

- se vor respecta prevederile art.25 din R.G.U.;
- se respecta anexa nr. 4 din R.G.U.pentru tipurile de constructii prevazute in zona;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementarilor Codului Civil ;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa, etc. si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar ;
- parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundaturile – cu o lungime maxim admisa de 175 m.- trebuie prevazute cu o platforma de intoarcere dimensionata corespunzator;
- profilele transversale ale drumurilor vor fi cele indicate in plansa PUG;

ACCES PIETONALE:

- se va respecta art.26 din R.G.U aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare :
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;

- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel:
- pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii;
- pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi;
- acesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vchiculelor de orice categorie
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO -EDILITARA RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE:

- pentru constructiile permise eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate ;
- pentru constructii cu functiuni specificate pentru care anexa 6 din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de 15% din parcela.

IMPREJMUIRI

- se va respecta art.35 din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

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

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, BRANSAMENTE SI UTILITATI

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/ DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia 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:

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

canalizare

X telefonizare

X Aviz Directia tehnica din cadrul CJPH

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 Inspectoratul Județean de Poliție Prahova

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

X - Dovada înregistrării DTAC la OAR și documentul justificativ cu opțiunea proiectantului pentru timbrul de arhitectură

**X- Plan de situație pe ridicarea topografică pentru DTAC vizat de O.C.P.I. Prahova cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrărilor de construcție propuse, cu puncte de inflexiune și cote de contur, tabele de coordonate cu calcul de suprafețe, lungimi, curbe de nivel, indicare tarlale, parcele (inclusiv pentru vecinătăți) marcarea rețelelor existente în zona, drumuri și construcții existente
X-Verificarea documentației 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 lucrărilor, calculată conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, achitată la casieria Comunei Vadu Săpat
- taxa timbru de arhitectură 0,05% din valoarea AC achitate conform opțiune 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 : 12 lei, conform Chitanței nr. 444/14.02.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.02.2023.

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.

