

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL PRAHOVA.**  
**PRIMARIA COMUNEI VADU SAPAT**  
Nr. 2135 din 07.04.2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 5 din 07.04.2023

ÎN SCOPUL:

INFORMARE

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

CIOBANU OLTEANU ION

cu domiciliul în județul Prahova, com.Vadu Sapat - loc. Ungureni, cod poștal 107244, , nr. 578, telefon/fax, înregistrată la nr. 2135/07.04.2023,

pentru imobilul - teren, situat în județul Prahova, comuna Vadu Sapat, satul Ungureni, cod poștal 107244, nr.-, sau identificat prin, T 116, Parcelela A 3178/168,

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 și 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 extravilanul comunei Vadu Sapat, este proprietatea dl. CIOBANU OLTEANU ION, conform CONTRACTULUI DE VANZARE NR. 850/ 05.12.2001 emis de B.N.P. ION HURDUC din Mizil.

**2. REGIMUL ECONOMIC :**

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

Terenurile cu destinatie agricola sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajamente silvice), pasunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalatii agro-zootehnice, amenajarile piscicole și de imbunatatiri funciare, drumurile de exploatare, terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru productia agricola. Terenurile agricole productive cuprind suprafete 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 amenajari de imbunatatiri funciare;
- lucrări și amenajari tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrica, conducte aductiune apa, captari de apa subterana,etc);

#### **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ UTILIZĂRI PERMISE**

- construcții de mici dimensiuni cu suprafața construita maxima de 100 mp și regim de înălțime P care servesc activităților agricole cu utilizare temporara pe durata campaniilor agricole: adaposturi animale(construcție din materiale usoare in care nu se adapostesc animale permanent si nu are rol de grajd), platforme pentru utilaje agricole, platforme temporare pentru depozitare recolte agricole;
- spații pentru cazare temporara pe timpul campaniilor agricole;
- împrejmuiri;
- lucrări de imbunatatiri funciare;
- perdele de protecție;
- drumuri de exploatare;
- construcții și amenajari de imbunatatiri funciare;
- lucrări și amenajari tehnice (magistrale produse petroliere,magistrale gaze, rețele de energie electrica, conducte aductiune apa, captari de apa subterana);

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

- autorizația de construire pentru construcții și amenajari se elibereaza după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organisme 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 Dezvoltarii 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 Dezvoltarii Rurale:
- construcții care servesc activităților agricole, precum și anexe la exploatarele agricole cu suprafața construita maxima, de 20 mp și regim de înălțime P, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (adaposturi pentru animale, anexe gospodărești ale exploatarele agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru masini agricole și utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum și adaposturi temporare și umbrare pentru animale);

- rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructura necesare sustinerii acestora;
- infiintarea de noi capacitati de productie 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 cauza de utilitate publica, republicata;
- amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publica, în condițiile legislației în vigoare;
- lucrări privind apararea tarii, ordinea și siguranța națională, declarate de utilitate publica, 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 limită laterală a parcelei și cu minim 0,60 metri față de cealaltă limită laterală și minim 3m față de limită posterioară;

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**

- dacă sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;
- racordarea la lucrări de îmbunătățiri 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 împrejurimi

### **PARCAJE :**

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

### **SPAȚII VERZI :**

- se mentin pomii izolati sau palcurile de arbori;

### **IMPREJMUIRI :**

- împrejurimile 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 4524 mp este situat in extravilanul comunei Vadu Sapat si are acces din drum national, DN1B si nu 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 : 42 lei, conform Chitanței nr. 1132/07.04.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 07.04.2023.

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
*CERTIFICATULUI DE URBANISM*  
de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Primar,*  
*Tabirca Adrian*

*Secretar General,*  
*Turcescu Rodica*

*p. Arhitect Șef,*  
*Gica Elena-Cristina*

Data prelungirii valabilității : .....

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

Transmis solicitantului la data de .....direct/prin poșta.

