

ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA.
PRIMARIA COMUNEI VADU SAPAT
Nr. 1706 din 10.04.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 8 din 10.04.2023

ÎN SCOPUL:

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL SI
BRANSAMENTE UTILITATI

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

IORDACHE GEORGE

cu domiciliul în județul PRAHOVA, com.VADU SAPAT, sat. UNGURENI, cod poștal 107244 , str.- , nr. 647, bl.- , sc. -, et. - , ap. - , telefon/fax -, e-mail - , înregistrată la nr. 1706/17.03.2023,

pentru imobilul - teren, situat în județul Prahova, comuna Vadu Sapat, satul Ungureni, cod poștal 107244, nr.-, sau identificat prin nr. cadastral 21282, T 76, parcele CC 2288,

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

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul – teren este situat in intravilanul comunei Vadu Sapat, sat Ungureni, in UTR 8, este proprietatea Comunei Vadu Sapat avand drept de concesiune dl. IORDACHE GEORGE, conform Contractului de concesiune nr. 54 din 03.01.2023 emis de catre Primaria Comuna Vadu Sapat si a extrasului de carte funciara pentru informare nr. 35730/16.03.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC :

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

L - ZONA LOCUINȚE

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe în regim de construire discontinuu (izolat) si continuu (cuplat);
- imprejuriri;
- anexe la locuinte petru agrement: foisor, loc de joaca, piscina destinata doar proprietarilor;
- anexe gospodarasii pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor, patule, fanar, bucatarii de vara, dependinte, magazine, etc.;
- sere/solarii pentru consum propriu;
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare 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 permisa construirea de anexe, garaje, dependinte (acestea nu trebuie sa afecteze vizibilitatea constructiilor cu valoare arhitecturala/ ambientală din spatiul public) fara obținerea avizului Directiei Judetene de Cultura Prahova (aceste clădiri/parcele sunt identificate în plansa 3. Reglementari urbanistice-zonificare);

- orice interventie asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitecturala/ ambientala (conform plansa 3. Reglementari urbanistice-zonificare) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura Prahova .
- pentru toate cladirile de locuit care se vor amplasa in zona de protectie sanitara se va obtine aviz de la Directia de Sanatate Publica – PRAHOVA si se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei ;
- pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare arhitecturala/ ambientala propuse pentru clasare și clădirile cu valoare arhitecturala/ ambientala este necesar obținerea avizului Directiei Judetene de Cultura Prahova (aceste clădiri sunt identificate în plansa 3. Reglementari urbanistice-zonificare);
- Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Vadu Săpat, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica.In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

UTILIZĂRI INTERZISE

- unități industriale
- unități agricole
- unități zootehnice
- mentinerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosința a obiectivului;
- unități economice poluante și care genereaza trafic intens;
- construcții pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafața minima și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care genereaza trafic greu și cu frecventa ridicata;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului conform legislatiei în vigoare;
- este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;
- orice fel de constructii in zonele cu alunecari de teren

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul - teren in suprafata de 487 mp este situat in sub U.T.R. 8, are acces din drum satesc 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 Parter+1E cu o suprafata construita propusa de 131,07 mp, suprafata desfasurata propusa de 260,00 mp 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 clădirilor față de punctele cardinale asigurarea acceselor carosabile, amenajarea parcajelor și spațiilor verzi în cadrul incintei. Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și semna conform anexei nr. 1 la Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

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

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

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

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

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ACCESSE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandându-se accesul la drumul cel mai puțin important;

- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

ACCESSE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- caile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

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

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;

- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- realizarea extinderilor sau măririi de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;

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

- indiferent de forma de finantare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru funcțiunea dominantă –locuințe:

1. – L:

a. deschidere la strada - min. 12 m;

b. suprafața minimă a parcelei - min. 250 mp;

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

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maximă admisă nu va depăși 7 m la cornișă și 10 m la coama, regim maxim de înălțime propus P+1+M;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

Prescripții generale

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);

-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare arhitecturală/ ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;

- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de apă etc. se vor elimina de pe fațade.

- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

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

-se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;

- panta maximă admisă pentru acoperisuri este de 45% ;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- Se va ține cont la realizarea aspectului exterior al construcțiilor de „ GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL ZONA PRAHOVA SUBCARPATICA ”;

Prescripții pentru clădirile cu valoare ambientală/ arhitecturală

- Se va încuraja repararea caselor cu tehnici și materiale tradiționale, fiind permisă modernizarea interiorului, în sensul adaptării la condiții de confort contemporane, dar fără modificarea volumetriei sau aspectului exterior;
- Acoperisurile : in patru ape;
- Invelitoare ; material lemnos (sita sau șindrilă), tabla de zinc ;
- Imprejmuirile vor fi din ulucă de lemn, prelucrată cu modele tradiționale, sau fier forjat cu înălțime de max. 1,20 m și transparență ;
- organizarea și amenajare curții se va face după exemplele existente, se vor păstra curțile înierbate
- pentru clădirile cu valoare arhitecturala/ ambientală nu se admit consolidari care să modifice fațadele și volumetria clădirii;
- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală;
- clădirile cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul inițial prin suprimarea adăugirilor ulterioare lipsite de valoare sau care afectează în mod negativ imaginea clădirii. În cazul în care adăugirile au valoare arhitecturală/ ambientală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea;
- clădirile cu valoare ambientală se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperisurilor, a profurilor și a tâmplăriei exterioare;
- pentru clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și uși, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului și al etajului. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la față locului;
- pentru clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală înlocuirea ferestrelor, dacă se dorește montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocărie din lemn stratificat sau, în cazuri extreme cu ferestre cu tocărie ce imită culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul inițial al elementelor originale;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală nu sunt admise uși metalice prefabricate sau uși din profile termopan. Ușile vizibile către stradă, se vor realiza din lemn, cu respectarea întocmai a desenului ușilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru ușile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele oarbe din zona de spate a clădirilor în vederea cuplării cu extinderile, pentru realizarea de încăperi noi - servicii sanitare sau spații tehnice;
- la clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală nu se admit modificări ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decât pentru realizarea corpurilor de legătură și a extinderilor;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umidității din pereți. 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 pară 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 tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%.
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;

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

- pentru clădirile noi sau neprotejate, pentru fațadele vizibile dinspre strada se va 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 regasesc clădiri tradiționale, cu valoare arhitecturală/ ambientală

- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasa cât și cu acoperis. P

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

PARCAJE :

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

număr minim de locuri de parcare:

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

SPAȚII VERZI :

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

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

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

Construcții de locuințe 30% min. spațiu verde din suprafața terenului.

- 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 prospectele străzilor;

IMPREJMURI :

Împrejurimile vor avea următoarele caracteristici:

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

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

- in zona de protectie a cladirilor cu valoare arhitecturala/ ambientală împrejuririle vor fi din uluca de lemn, prelucrata cu modele traditionale, sau fier forjat cu inaltimea de max. 1,20 si transparenta;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn,caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.Pentru împrejuririle din beton sau caramida finisate cu tencuiele 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 superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise 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
- 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
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (POT) maxim - 35 % .

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (CUT) maxim – 0,90 .

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

**CONSTRUIRE LOCUINTA, ÎMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL SI
BRANSAMENTE UTILITATI**

**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 ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei

96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a **notificării privind intenția de realizare a proiectului** se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

X a) certificatul de urbanism (copie);

X b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

X c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

X **D.T.A.C.**

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri
<input type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizar	X Aviz administrator drum local
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/>

d.2) avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> securitatea la incendiu	<input type="checkbox"/> protecția civilă	<input type="checkbox"/> sănătatea populației
--	---	---

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

X Aviz Postul local de Politie

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

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

X Plan de situatie pe ridicarea topografica pentru DTAC vizat de O.C.P.I. Prahova cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrarilor de construire propuse, cu puncte de inflexiune si cote de contur, tabele de coordonate cu calcul de suprafete, lungimi, curbe de nivel, indicare tarlale, parcele (inclusiv pentru vecinatati) marcarea retelelor existente in zona, drumuri si constructii existente
X Verificarea documentatiei conform HGR NR. 925/1995
X Studiu geotehnic

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

X f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa autorizatie de construire 0,5% din valoarea lucrarilor, calculata conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, achitata la casieria Comunei Vadu Sapat
- taxa timbru de arhitectura 0,05% din valoarea AC achitate conform optiune proiectant.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Tabirca Adrian



Secretar General,
Turcescu Rodica

p. Arhitect Șef,
Gica Elena-Cristina

Achitat taxa de : 5 lei, conform Chitanței nr. 875/17.03.2023

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

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

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

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

Primar,
Tabirca Adrian

Secretar General,
Turcescu Rodica

p. Arhitect Șef,
Gica Elena-Cristina

Data prelungirii valabilității :

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

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poșta.