

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 104 din 25.05.2023

În scopul: OBTINERE DATE TEHNICE, ECONOMICE ȘI JURIDICE

ASUPRA IMOBILULUI ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘ BOLDEȘTI – SCĂENI - reprezentat

prin BUCUROIU CONSTANTIN - Primar

domiciliul

cu sediul în județul PRAHOVA municipiul / orașul / comuna BOLDEȘTI-SCĂENI

satul - sectorul - cod poștal 105300 strada CALEA UNIRII nr. 67 bl. - sc. -

et. - ap. - telefon / fax 0244 / 211363; 211287 e - mail -

înregistrată la nr. 9575 din 24.05.2023

Pentru imobilul - teren și / sau construcții -, situat în județul PRAHOVA municipiul / orașul / comuna BOLDEȘTI - SCĂENI satul - sectorul -

cod poștal 105300 str. CALEA UNIRII nr. 114 bloc - sc. - et. - ap. -

sau identificat prin număr cadastral/carte funciară 27243/27243

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-06-0L1, faza PUG / PUZ / PUZ, aprobată cu Hotărârea Consiliului județean / local Boldești – Scăeni nr. 84 / 30.06.2011, actualizat conform H.C.L. nr. 172/18.12.2014 și prelungit conform H.C.L. nr. 87/24.06.2021.

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 și construcții) este situat în intravilanul orașului Boldești – Scăeni, domeniul privat al orașului, conform H.C.L. nr. 26/23.02.2021 privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului, HCL nr. 54/28.03.2023 pentru modificarea și completarea HCL nr. 26/23.02.2021 și a extrasului de carte funciară nr. 53790/21.04.2023

Terenul se află în zona protecție față de DC 58A și canal.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul are categoria de folosință curți - construcții.

Destinația stabilită conform PUG – ului localității este zonă instituții publice și servicii de interes general.

Zonă instituții publice și servicii de interes general – subzona învățământ

- *Utilizări funcționale admise* sunt: instituții publice de interes general, instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi: * unități de învățământ; * unități sanitare; * unități de cultură; * unități de culte; * unități administrative, - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii

și alte servicii profesionale; - servicii sociale, colective și personale; - comerț cu amănuntul; - pensiuni, agenții de turism; - restaurante, baruri, cofetării, cafenele; - spații verzi amenajate, spații de odihnă, agrement, locuri de joacă pentru copii; - activități productive nepoluante fără risc tehnologic și alte utilizări functionale similare.

- Utilizări admise cu condiționări

- se permite conversia clădirilor în funcțiunea de locuit cu condiția ca aceasta să respecte regulamentul propus pentru zona L.

- Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări: - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine; - depozitare en-gros; - curățătorii chimice; - depozitări de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Reglementări fiscale : zona A.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafață de 256 mp este situat în UTR2 - ISI, POT maxim permis 50% (conform RLU), CUT maxim permis 2 (conform RLU) are acces din Calea Unirii și prezintă posibilități de racordare la rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie. Pe teren există o construcție C1- dispensar S+P având $Sc = 149\text{mp}$, $S_{desf} = 159\text{mp}$

Terenul se află în zona de protecție față de DC 58A și canal .

- CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri; - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 350 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

- în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 350 mp.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul propus este la 10m de axul drumului conform profilului de DC58A;

- clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent;

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6m față de axul drumului; - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.

- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- clădirile private se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,5 metri;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2.00 metri; în cazul în care această

limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă este de P+ 3
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.
- în intersecții se admite un nivel suplimentar.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
Fațadele clădirilor vor avea culori pastelate. Se interzic culorile stridente.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să se evite producerea gheții pe trotuare;

-dezvoltarea rețelelor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte. -terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

- ÎMPREJMUIRI.

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 1,80 metri;

-spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și semna conform anexei nr. 1 din Legea nr. 50 / 1991 – republicată cu modificările și completările ulterioare, cât și a prevederilor legale în vigoare în acest domeniu și se va prezenta în două exemplare (originale) și va fi completată cu condițiile impuse de avizele obținute.

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

OBȚINERE DATE TEHNICE, ECONOMICE ȘI JURIDICE ASUPRA IMOBILULUI ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII

~~CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE-AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE-~~

~~ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII~~

~~4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:~~

~~În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:~~

~~AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA str. Gh. Gr. Cantacuzino nr.306, Ploiești-~~

~~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 al 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 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) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
d) Documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. _____ ☐ D.T.A.D. _____ ☐ D.T.O.E. _____

e) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

e.1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă _____	☐ canalizare _____
☐ alimentare cu energie electrică _____	☐ alimentare cu energie termică _____
☐ gaze naturale _____	☐ telefonizare _____
☐ salubritate _____	☐ transport urban _____

Alte avize / acorduri:

☐ S.C. O.M.V. Petrom S.A. _____ ☐ _____

e.2 Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu _____	☐ apărarea civilă _____
☐ _____	☐ sănătatea populației _____

e.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

e.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

f) Punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe :

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Rucăr Ionuț Constantin

SECRETAR GENERAL,
Tudor Florina Neli

ARHITECT ȘEF,
Gică Daniel Dumitrache

Achitat taxa de: lei, conform chitanței / O.P.nr.

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

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,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: .

Achitat taxa de: lei, conform chitanței / O.P., nr. din .

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

Întocmit / Redactat : Mateșan Gabriela / Mateșan Gabriela
Prelungit

Document care conține date cu caracter personal protejate de Noul Regulament General de Protecția Datelor nr. 679/2016.