

Nr. 21927 / 03.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

NR. 405 din 12.09.2024

ÎN SCOPUL

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE
PENTRU AMPLASAREA SPALATORIE AUTO(S. STUD.=3559MP) SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO MODULARA AUTOMATIZATA, IMPREJMUIRE,
ALEE CAROSABILA SI PIETONALA, PARCARE, BRANSAMENTE UTILITATI (
STEREN 924MP)**

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE

SC SIMAR CAR WASH SRL REPREZENTATA DE MANOLESCU NUTICA LOREDANA

cu domiciliul/sediul în comuna Gorgota, sat Potigrafu, telefon/fax 0722849495, e-mail petresimona81@yahoo.com, înregistrată la nr. 21927 din 03.09.2024, pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul PRAHOVA, comuna GORGOTA, sat Gorgota, număr cadastral 25356 (T36 A 386/3), număr cadastral 29935 (DJ101E) sau identificat prin planuri de încadrare în zonă și de situație anexate în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:
- proiect nr. 4/14152/03.1997, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Gorgota nr. 2/24.02.2000, prelungire valabilitate PUG aprobată cu HCL Gorgota nr. 46/ 29.11.2018, Modificare RLU aferent PUG aprobat prin HCL Gorgota nr. 48/26-10-2015

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 parțial în intravilan și parțial în extravilan, parțial este proprietatea numitorilor Petre Constantin-Cristian și Petre Simona conform extrasului de carte funciară de informare nr. 132743/02.09.2024 emis de BCPI Ploiesti și parțial domeniul public al Județului Prahova conform extrasului de carte funciara nr.132751/02.08.2024 emis de BCPI Ploiesti.
Pentru NC 25356 a fost autentificat sub numărul 1229/23.08.2024 de către UNP "LIBRA LEX" contractul de suprafață în favoarea SIMAR CAR WASH SRL.
Conform PUG și RLU ale localității - documentații aprobate, terenul este situat în zona cu interdicție de construire până la întocmire PUZ/PUD, este traversat de LEA 20Kv și parțial în zona de protecție DJ 101E.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul care se vor desfășura lucrările are categoria de folosință: **arabil si drum**

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității - documentatii aprobate este pentru **zonă clădiri de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare. "L", CC- zona pentru cai de comunicare rutiere si constructii aferente subzona CCr- zona căi de comunicație rutieră si conform categoriei de folosinta in extravilan**

"L" - zonă clădiri de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.

PERMISIUNI

- se admit locuințe colective max P+2;
- se admit locuințe individuale max P+2;
- se admit construcțiile necesare funcțiunilor complementare locuințelor max P+4
- se admite afectarea unor spații la parterul locuințelor pentru comerț si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- se admite amplasarea unor construcții pentru activități nepoluante și cu volum mic de transporturi;

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se admite în zona de locuit a unor unități de producție poluante și care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (incendiu, explozii);
- pentru zonele în care s-a stabilit prin PUG și RLU necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu, se instituie interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea acestora;
- amplasarea construcțiilor în zonele rețelelor magistrale (electrice, gaze, titei, îmbunătățiri funciare) va respecta cu strictete distanta minimă de protecție stipulată în avizele obtinute de la detinătorii acestora;
- la autorizare se va acorda cea mai mare atentie esteticii.

UTR 2b – sat Gorgota

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrari de modernizare si inlocuiri de constructii existente;
- se pot autoriza constructii noi P, P+1;
- se pot autoriza spatii pentru agrement, prestari servicii, comert
- se pot autoriza lucrari de modernizare a drumurilor prin respectarea profileleor transversale propuse si regim de aliniere.

RESTRICTII

- în zonele supuse temporar interdicției de construire se pot da autorizații decât după întocmirea unui PUZ sau PUD

CCr" - zona căi de comunicație rutieră

PERMISIUNI

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale (autogari);
- rețeaua de strazi din intravilan, apartinand domeniului public;
- parcajele publice;

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICTII

- se va respecta prospectul prevazut in PUG pentru arterele de circulatie si in aceste zone prevazute a fi in domeniul public nu sunt admise autorizari de construire pentru constructii temporare sau definitive. Terenurile sunt rezervate pentru extinderea rețelei stradale si a intersectiilor propuse spre modernizare;
- se va acorda o atentie deosebita realizarii parcajelor in zona centrala si a institutiilor publice;
- se va urmări protejarea zonelor de locuit impotriva poluarii produse de circulatia autovehiculelor necorespunzatoare din punct de vedere ecologic;
- incintele unitatilor de transporturi vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si de explozie.

Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale

investitorului:

Zona Fiscala: B - conform avizului Primarului comunei Gorgota nr.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilul (teren) în suprafață de **3559 mp (S= 1614 MP aferenta NC 25356 si S=1945 MP aferenta NC 29935)** este situat partial în intravilan în UTR 2b si partial în extravilan și are posibilitate de acces din drum județean. În zonă există rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și telefonie.

Lucrarile propuse se vor realiza în baza unui PUD pentru a demonstra posibilitatea intervenției propuse (relația cu parcelele învecinate, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural – volumetrică, modul de construire în raport cu funcțiunea zonei, etc.), Codului Civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecția mediului

Lucrarile propuse se vor executa doar pe suprafața de teren situată în intravilanul localității.

"L" - zonă clădiri de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.

CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității - se vor înscrie condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor - cap. 4 din RLU referitoare la drumuri și accese, echipare tehnico-edilitară, forma și dimensiunile terenului, amplasarea construcțiilor în teren, regim de înălțime, aspect exterior, spații libere plantate, parcaje, împrejurimi;
- pentru parcele cu lățimea maximă de 12 m se recomandă realizarea locuințelor în sistem cuplat;
- înălțimea maximă admisă P+2 pentru locuințe, P+2 pentru alte funcțiuni;
- aspect exterior - clădirile se vor armoniza cu construcțiile imediate învecinate și cu specificul general al zonei în care se înscriu.
- în cazul concesiunii se vor respecta suprafețele conform Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

DRUMURI ȘI ACCESE

- rețeaua de drumuri și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform legislației și normelor în domeniu;
- **pentru drum local conform profilului transversal 3-3 aliniamentul este la 12 m din axul drumului.**
- organizarea circulației va respecta propunerile din PUG; propunerile s-au făcut pentru a nu afecta în mare măsură pe deținătorii terenurilor;
- toate clădirile vor avea în mod obligatoriu accesul asigurat dintr-o cale de circulație publică pentru a asigura acțiunea în bune condiții a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate în mod obligatoriu la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la cele proiectate.
- în zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, titei, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc, se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI

- se vor menține actualele parcelări, în special unde trama stradală și dimensiunile parcelei determină caracterul specific zonei;
- la reparcelări se va ține seama de însorire, vânturi dominante, prevederi legale (Codul Civil), etc;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN TEREN

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

- retragerea minimă obligatorie este de 3 m iar la intersecții se va asigura vizibilitatea;
- clădirile de producție din zonele unităților economice își păstrează aliniamentul actual dar nu mai puțin de 10 m față de aliniament, respectând zona de protecție plantată;
- unitățile productive, de activități și servicii amplasate în zone rezidențiale, în zonele centrale sau la DN 1 vor respecta distanțele minime obligatorii cuprinse în prescripțiile specifice zonelor.

DISTANȚELE OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITA

POSTERIOARĂ A PROPRIETĂȚII

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale sau posterioare a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 3 m cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de două calcane învecinate formând un front continuu (clădiri înșiruite)
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii de pe parcela învecinată (clădiri cuplate), caz în care se reține distanța $H/2$ față de cealaltă limită laterală, dar nu mai puțin de 3 m. Nu se admite apariția de noi calcane pe limita de proprietate dacă acestea există deja pe una din laturile adiacente ;
- clădirea se amplasează la distanțele minime prevăzute în Codul Civil față de limita de proprietate cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să confirme asigurarea unei însoriri minime de 1 și 1/2 ore la solstițiul de iarnă pentru camerele de locuit din clădire și locuințele învecinate;
- clădirile din zona de protecție sau din unitățile de producție izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$ dar nu mai puțin de 4 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6 m, în cazul în care profilul de producție necesită zone de protecție, acestea se vor dimensiona conform normelor specifice;
- se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție;
- nu se admite apariția de noi calcane, atât din considerente de ridicare a calității imaginii urbane, cât și din considerente de economie a energiei prin diminuarea pierderilor de căldură.

DISTANȚELE MINIME OBLIGATORII ÎNTRE CLĂDIRILE DE PE ACEEASI PARCELĂ

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă ($H/2$) dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul zonelor de activități sau a unităților de producție izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi $H/2$ dar nu mai puțin de 4 m.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate;
- depășirea regimului de înălțime sau impunerea unui regim minim de înălțime se poate face conform planului UTR și regulamentului aferent;

ASPECT EXTERIOR

- se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie, etc);
- se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectului urbanistic al zonelor de amplasare;
- se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

PARCAJE

Toate parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor amenaja în afara spațiului public și în interiorul parcelei respective și vor fi proiectate în conformitate cu normativele în vigoare.

ÎMPREJMUIRI

Administrația locală va aproba realizarea împrejmuirilor pentru asigurarea unei imagini de calitate dinspre zonele publice (circulații, spații verzi).

- pentru locuințe individuale se recomandă împrejmuiți având partea inferioară opacă (0,60 m) iar partea superioară transparentă până la 1,80 m (dublată eventual de gard viu).
- între proprietăți se recomandă împrejmuiți cu $H=2,20-2,60$ m;

SPATII LIBERE ȘI PLANTATE

Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri să se asigure:

- plantarea unor arbori la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări cu excepția zonelor cu destinație specială
- plantarea și întreținerea prin grija administrației locale a spațiilor verzi publice, a plantațiilor de aliniament a parcurilor și grădinilor de cartier.

Prin grija administrației locale se vor planta și întreține spațiile verzi și parcurile, se va apela la instituții specializate.

- Zonele plantate pentru protecția locuințelor și terenurilor intravilane împotriva vântului și zăpezii sunt constituite din liziere (10-50 m), plantațiile de aliniament au roluri multiple de decorare a străzilor, de protecție, de separare a căii pietonale de cea rutieră și au lățimea minimă de 6 m.

pentru **UTR 2b - sat Gorgota**

- locuinte
- **POT max=27%**
- **CUT max=0,3-0,9**

Zona căi de comunicație rutieră (CCr)

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii;
- caracteristicile parcelei — conform necesitatilor tehnice, normele specifice si proiectelor de specialitate;
- aspect exterior — se recomanda ca noile cladiri sa nu afecteze prin dimensiuni sau aspect caracterul zonei in care se inscriu;
- se recomanda ca organizarea incintelor sa tina seama de imaginea prezentata spre drumurile publice;
- se recomanda ca parcajele publice sa fie inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime si zone plantate cu arbori
- Conform profilului transversal tip 3-3 pentru DJ 101E distanta intre aliniamente este de 24,00 m, astfel: 7,00 m parte carosabil, 2x1,50 m acostament, 1x1,50/2,00 m rigole, 1x0,50 m spatiu verde, 2x1,50 trotuare si 2x3,50 m spatii verzi.

Documentația urbanistică PUG și RLU ale com. Gorgota este valabilă până la aprobarea noului PUG.

Documentația urbanistica P.U.D. se va elabora, aviza și aproba conform Ord. M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000, nr. 21/N/2000, H.G.R. nr.525/1996, H.G.R. nr.490/2011, Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu modificările ulterioare și Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, si semnat conform Hotararii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010. Documentația P.U.D. –piese scrise și desenate – cu introducerea tuturor condițiilor din avize se va prezenta în sistem informatic astfel: pentru partea scrisă formate office (*.doc, *.xls), pentru partea desenată: a) formate tip imagine (*.jpg, *.pdf, *.tiff) și b) format vectorial structurat pe straturi GIS (*.shp, geodatabase) cu baza de date aferentă acestora si dupa caz tip CAD (*.dxf, *.dwg)."

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 și se va prezenta în două exemplare (originale) completate cu condițiile din avizele obținute cu condițiile din avize, **doar dupa aprobarea PUD-ului.**

**Prezentul certificat poate fi utilizat pentru
ÎNTOCMIRE PUD-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE (Sst=924 MP) ȘI
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE, ALEI CAROSABILE SI
PIETONALE , SPATII PARCARE, UTILITATI, BRANȘAMENTE, AMENAJARE ACCES
SI ORGANIZARE DE SANTIER**

**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, respectiv Agenției pentru Protecția Mediului:

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):

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

Alte avize/acorduri:

- Aviz Direcția Tehnică din cadrul CJ Prahova

d2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu (după caz)	☐ protecția civilă	☒ sănătatea populației
--	---	--

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

-Aviz INSPECTORATUL JUDEȚEAN DE POLIȚIE PRAHOVA

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

- Dovada înregistrării DTAC la OAR cu opțiunea proiectantului pentru timbrul de arhitectură
- Dovada achitării taxei pentru PUD la RUR
- HCL de aprobare a PUD-ului
- Verificarea documentației conform HGR nr. 925/1995
- Studiu geotehnic verificat Af
- PUD elaborat, avizat și aprobat conform Ord. MLPAT nr. 37/N/2000, nr. 21/N/2000, HGR nr. 525/1996, HGR 490/2011, Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările ulterioare și Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și semnat conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010
- Plan de situație pe ridicare topografică pentru PUD și DTAC, cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrărilor de construire propuse, cu puncte de inflexiune și cote pe contur, tabel de coordonate

cu calcul de suprafețe, separate intravilan, separate extravilan, lungimi, curbe de nivel, tarlale, parcele, inclusiv pentru vecinătăți, construcții, rețele și drumuri existente - vizată de OCPI Prahova
-Rezolvarea situației juridice a imobilului
- Acordul notarial al vecinilor cu locuințe amplasate la distanțe mai mici de 15 m(art.5, alin.(2) din OMS nr.119/2014 modificat cu Ordinul nr. 1257/2023) față de obiectivul propus

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

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

- Dovada achitării taxei de timbru de arhitectură 0,05% din valoarea autorizată, conform opțiune proiectant

- Taxă autorizație de construire calculată conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, achitată la casieria C.J.Prahova

-Taxă conform HCJ Prahova pentru Punct de vedere CTATU pentru PUD, achitată la casieria CJPH

- Dovada achitării taxei pentru PUD la RUR

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

p. PREȘEDINTE,

Dumitru Tudone

SECRETAR GENERAL,

Bîgiu Hermina Adi

ARHITECT ȘEF,

Urb. Daniel Dumitru

Achitat taxa de: 24.80 lei, conform Numar ordin: 36 / 02.09.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului electronic.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, urmare a cererii nr _____ din _____.

***SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM***

de la data de _____ pîna la data de _____

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

PREȘEDINTE,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poșta

Întocmit: Konrad Maria Magdalena, 05.09.2024