

DOMNULUI PRIMAR AL COMUNEI BALTA DOAMNEI

Urmare cererii dvs. nr. 25093 din 10-11-2021, pentru emiterea **avizului structurii de specialitate** în vederea eliberării **certificatului de urbanism** solicitat de

COMUNA BALTA DOAMNEI
reprezentata prin MATEI CRISTINEL - PRIMAR

cu domiciliul/sediul în jud. PRAHOVA, com. Balta Doamnei, sat Balta Doamnei, nr.243, cod poștal 107040,
pentru **imobilul-teren și/sau construcții** situat în **judetul PRAHOVA, com. Balta Doamnei, sat Balta Doamnei, nr.cadastral 20754 (tarlăua 42, parcela CC 435), nr.cadastral 20755 (tarlăua 42, parcela din A 435-lot 2), nr.cadastral 22118 (tarlăua 42, parcela P 435), nr.cadastral 22125 (tarlăua 40, parcela F 400, F 404, A 409, F 402, F 405, F 407, P 408), nr.cadastral 22126 (tarlăua 41, parcela A 421, F 422, P 417), nr.cadastral 22136 (tarlăua 41, parcela F 424, A 425, F 424, F 426), nr.cadastral 22140 (tarlăua 41, parcela F 421/1, A 421), nr.cadastral 22141 (tarlăua 53, parcela A 532, F 532/1), nr.cadastral 22143 (tarlăua 41, parcela P 425), DJ 100B, De 415, De 435/51, De 435/34 sau identificat prin planuri de încadrare în zonă și de situație anexate,**
Depusă pentru

INTOCMIRE PUZ- EXTINDERE ȘI RECTIFICARE LIMITĂ INTRAVILAN (S=38878 MP), SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE - PRODUCȚIE, DEPOZITARE, COMERȚ, SERVICII, UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE ȘI ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE DIN EXTRAVILAN ÎN ZONĂ DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, ZONA MIXTA: INSTITUȚII ȘI SERVICII, UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, PARCELARE TEREN ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (SSTUD = 158 165 MP)

În urma analizării proiectului (propunerii) de Certificat de urbanism transmis și a verificării datelor existente, se emite următorul

AVIZ FAVORABIL nr. 3 0 7 din 18. NOV. 2021

1. REGIMUL JURIDIC

Este corect completat.

2. REGIMUL ECONOMIC

La alineatul (1) se vor corecta:

„ Terenul care se va studia prin PUZ are categoria de folosință: curți construcții, arabil, pășune și drum.”

La alineatul (2) se va corecta: „... AZ-terenuri agricole” și se va adăuga : „... Vlex-vegetație de aliniament în extravilan.”

3. REGIMUL TEHNIC

La alineatul (1) se vor adăuga: „...are acces din DJ 100B prin Ds 415, Ds 435/34 și De 435/51. După fraza „ Prin PUZ...” se vor adăuga:

**Zonă mixtă-subzona funcțiuni mixte-producție-depozitare de mică dimensiune cu profil nepoluant, comerț și servicii, unități agrozootehnice cu caracter compact „M3”,
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

M3

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la strada de minim 20,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate* și de minim 700 mp și 15,00 metri în cazul construcțiilor izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente sau se va putea construi în asociere.

* Construcțiile înșiruite se pot realiza doar în situația în care parcelele au asigurate accese carosabile sau ocazional carosabile pe două deschideri opuse ale parcelei și nu lasă calcane descoperite.*Construcțiile cuplate se pot realiza doar cu condiția acoperirii unui calcan existent sau prin autorizarea simultană a ambelor construcții care se cuplează pe calcan și numai în baza unei declarații notariale a ambilor proprietari din care să reiasă angajamentul acestora ca în termen de 48 de luni de la obținerea autorizațiilor de construcție să realizeze lucrările de construire autorizate fără a lăsa calcane descoperite.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M3

Conform profilului 2'-2', regimul de aliniere față de axul DJ 100B este la 8,00 m din ax.

Conform profilului 1'-1', regimul de aliniere față de axul De 415, De 435/51, De 435/34 este la 9,00 m din ax.

- pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniamentul de la strazile principale și secundare este de 6 m ;
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor încadrate în clasa tehnică III existente sau propuse a fi încadrate în clasa tehnică III este de 22m ;
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Județene existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de 20m ;
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Comunale existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de 18m ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (în stare rea, provizorie) situată pe aliniament , iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie ;
- Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricărui construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu avizul prealabil al administratorului drumului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M3

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- clădirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 12,0m de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, 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 ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri;
- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din înaltime, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M3

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte; distanta se poate reduce la jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M3

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietatile învecinate;
- la parcelele de colț accesul auto se va face din strada cu traficul cel mai redus.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. În această situație autorizarea construcțiilor se va face numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- se pot realiza pasaje și curți comune, private 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

M3

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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; aceste parcaje vor fi situate în cadrul zonei sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M3

- înaltimea maximă admisibilă în planul fatadei (H cornisa) nu va depăși înaltimea de 10m de la cota terenului (P+2);
- poate fi adăugat suplimentar un nivel pentru parcelele de colț sau cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 30 grade în restul cazurilor;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M3

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- cladirile noi sau modificările / reconstrucțiile de cladirii existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- sarpantele acoperisurilor vor avea panta de maxim 30 grade fata de planseul ultimului nivel ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirile principale;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea

cladirilor, garajelor si anexelor;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M3

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul constructiilor noi acolo unde nu exista rețele de apa si canal beneficiarii se vor angaja prin declaratii notariale ca odata cu extinderea rețelelor vor efectua pe cheltuiala proprie lucrarile de bransament pâna la terminarea lucrarilor de extindere a rețelelor;
- în cazul alimentarii cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit si a echipamentelor de aer conditionat în locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) , antene GSM sau de comunicatii speciale. În situatii exceptionale se poate aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul functional si se încadreaza în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

SPAȚII PLANTATE

M3

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, pastra si proteja în timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti având peste 4,0 metri înaltime si diametrul tulpinii peste 15,0 cm.; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alti 10 arbori în perimetrul propriu sau în spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 30% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- spatiile comerciale si spatiile de servicii vor fi retrase de la aliniament asigurând în aceasta retragere parcarele autovehiculelor si amplasarea rastelelor de biciclete ale vizitatorilor;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înaltime;

ÎMPREJMUIRI

M3

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înaltimea de 1,80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioara fiind realizata din fier forjat, plasa metalica, trafor, lemn si vor fi dublate de gard viu; în situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se pot realiza garduri spre strada si cu înaltimea de 1,20m, acestea vor fi transparente si dublate cu gard viu
- spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- Gardurile se vor rezolva astfel încît sa nu existe posibilitatea de accidentare prin catarare sau escaladare
- Gardurile cu înaltime mai mica de 1,80m nu se vor rezolva cu elemente ascutite la partea superioara

Distanta între elemente verticale sau diamentru orificii sa fie de maxim 10 cm

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M3- P.O.T. maxim 45%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M3 - CUT maxim = 1,4 mp. ADC / mp. Teren

La ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ „CCr” se va adăuga:

„ Conform profil 1'-1' pentru Ds 415, De 435/51...”.

La **ZONA TRANSPORTURI „T”** se va corecta „ Conform profil 1'-1' pentru De 435/51 extravilan distanța între aliniamente va fi la 17,00 m, astfel: 7,00 m parte carosabilă, 2 m/1,5m acostament, 1,5 m rigola...”.

NOTĂ

1. După eliberarea Certificatului de urbanism, Primăria îl va înainta în copie la CJPh -Arhitectul Șef, conform Ordinului MDRL nr.839/2009 prin portal la adresa www.siugrc-cjph.ro

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie)
b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
c) documentatia tehnica - D.T., după caz (doua exemplare originale).

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1.) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

alimentare cu apa

canalizare

alimentare cu energie electrica

alimentare cu energie termica

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri

- Aviz Direcția Tehnică din cadrul CJPH

d.2.) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei

d.3.) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- Aviz A.N. APELE ROMÂNE - S.G.A. PRAHOVA

- Aviz A.N.I.F.-UNITATEA DE ADMINISTRARE PRAHOVA RA

- Aviz ADMINISTRATOR DRUM LOCAL

- Aviz INSPECTORATUL JUDEȚEAN DE POLIȚIE PRAHOVA

- Aviz DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ PRAHOVA

-Aviz Direcția Județeană de Cultură Prahova

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

- Aviz Unic CTATU Prahova pentru PUZ
- Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ-ului

- PUZ elaborat, avizat și aprobat conform Ord. MLPAT nr. 176/N/2000, 21/N/2000, HGR nr. 525/1996, HGR nr. 490/2011, Ord. MDRT nr. 2701/2010 modificat prin Ordinul MDRAP 835/ 2014 și nr. 233/2016 și Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, semnat și ștampilat conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010.

- Raportul informării și consultării publicului

- Studiu geotehnic

- Studiu pedologic

- Studiu de fundamentare a soluției de circulație pentru PUZ

- Plan de situație pe ridicare topografică pentru PUZ vizat OCPI Ph, cu delimitarea terenului studiat cu marcarea limitei intravilanului, cu puncte de inflexiune, cote pe contur, tabele de coordonate cu calcul de suprafețe separat pentru intravila, extravilan și total, curbe de nivel, marcarea rețelelor existente în zonă, indicare tarlale, parcele (inclusiv pentru vecinătăți), drumuri și construcții existente și marcarea limitei administrativ teritoriale cu județul Ilfov

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
f) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Scutit de taxă pentru Aviz Unic CTATU pentru PUZ conform HCJ Ph nr.188/22-12-2016

Achitat taxa în valoare de 22 lei, conform chitanței nr. 032496/10-11-2021

Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism.

**ARHITECT ȘEF,
Arh. Magdalena Muscalu**



	NUMELE ȘI PRENUMELE	FUNCȚIA PUBLICĂ	SEMNĂTURĂ	DATA
ÎNTOCMIT	PRUNĂ MIHAELA	CONSILIER		22.11.2021