



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI ALBEȘTI-PALEOLOGU
BIROUL URBANISM



PRIMAR,

Nr. 19169 din 04.12.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 37 din 04.12.2023

În scopul :

**SF - INSTALATIE FOTOVOLTAICA PENTRU CONSUM PROPRIU 133,1 KW IN COMUNA
ALBESTI PALEOLOGU, JUDETUL PRAHOVA**

Ca urmare a cererii adresate de :

COMUNA ALBESTI PALEOLOGU reprezentata de primar Panait Marian

Domiciliul :

cu sediul în județul :

: municipiul :

comuna :

ALBESTI PALEOLOGU

sectorul :

cod poștal :

strada :

satul :

ALBESTI PALEOLOGU

nr :

451

bloc :

sc :

etaj :

ap :

înregistrată la nr. :

19169

din :

04.12

anul :

2023

Pentru imobilul - teren - situat în județul :

PRAHOVA

municipiul :

pe terenul situat în :

orașul :

sectorul :

-

comuna :

ALBESTI-PALEOLOGU

satul

ALBESTI - PALEOLOGU

cod poștal :

strada :

nr.:

bloc :

-

scara :

-

et.

-

apart. :

-

sau identificat prin :

T 7. P 137 A . NR CADASTRAL 22477 SAU PLANUL DE SITUATIE ANEXAT

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.

4/13503

din

2003

Faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local

nr.

23

din

27.03.2007

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată , se

CERTIFICĂ :

1.REGIMUL JURIDIC :

Imobilul (teren) este situat partial in extravilanul si partial in intravilanul comunei Albesti Paleologu , apartine domeniului privat al comunei Albesti-Paleologu, conform Act Administrativ nr 115/27.05.2013 emis de Intitutia Prefectului , Judetul Prahova, cu modificarile , HCl 23/27.03.2007 , conform Extrasului de Carte Funciara pentru imobilul cu nr cadastral 22477/04.12..2023 eliberat de OCPI Prahova . Conform PATJ Prahova , PUG si RLU ale localitatii , – documentatii aprobate, terenul se afla in zona de protectie LEA 110 kV , zona de protectie DN 1 B si in zona de protectie fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu.

2.REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală a terenului:

Terenul pe care se vor executa constructiile are categoria de folosință –. Arabil .

Destinația stabilită prin P.A.T.J. Prahova și P.U.G. -ul localității - documentații aprobate este pentru : zona unitati industriale

Tipurile de subzone functionale sunt:

- IMC – industrie materiale de constructii
- Funcțiunea dominanta este zona pentru unitati industriale
- Funcțiunile complementare :
- zone verzi
- institutii si servicii complexe

– UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- activitati industriale nepoluante si fara risc tehnologic,conf. art.2
- depozite si anexe industriale
- servicii pentru activitati industriale
- spatii verzi, plantatii de protectie

Utilizari permise cu conditii:

- constructii generatoare de riscuri tehnologice, in conditiile respectarii art.12 din RGU si pe baza autorizatiilor de functionare de la forurile autorizate cf.legii (autorizatie/aviz de mediu, sanitara,etc)
- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conf.normelor in vigoare(Ordinul MS nr.536/1997)
- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa si retele majore

Utilizari interzise:

- locuinte si institutii publice
- constructii de parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front de strada(vezi: caracteristici ale parcelelor)

Interdictii temporare:

- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente pana la intocmirea studiilor necesare si obtinerea avizelor legale
- oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora

Interdictii permanente:

- orice fel de constructie in zonele de protectie ale lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit

3. REGIMUL TEHNIC :

Terenul în suprafață de 279.025 mp. (din care intravilan în suprafața de 98.385 și extravilan în suprafața de 180.640) este situat în , UTR 22, regim de înălțime maxim permis P+2 , are acces din DN 1 B, cu posibilitati de racordare la rețeaua de energie electrică.

Suprafața folosită teren pentru montaj Panouri fotovoltaice în suprafața de 3.600 mp .

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale:

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează anexei nr.3 la RGU

Amplasarea fata de drumurile publice:

- se va respecta retragerea de 3,00 – 5,00 de la limita de proprietate vecină cu DC 68
- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin PUG, plan IE 1/3, 2/3, 3/3

Amplasarea fata de aliniament

- zonele industriale necesită elaborarea de studii urbanistice de detaliu în cadrul cărora se vor respecta principiile determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecție contra zgomotului, nocivității)

Amplasarea în interiorul parcelei

- se va respecta art.24 din RGU
- dimensiunile parcelelor condiționează funcțiunea clădirilor care se vor amplasa
- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui PUD, studiu urbanistic necesar pt. a proba construibilitatea unei parcele în zona industrială stabilită
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscrie în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pt.a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor precum și a mijloacelor de salvare(l = min.3 m)
- retragerea față de limitele laterale – cf.alineat precedent

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

- se respectă anexa 4 din RGU pentru tipurile de construcții prevăzute în zona în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pt.fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
 - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament
 - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zona
 - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă,etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus

Accese pietonale:

- se va respecta art.26 din RGU
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pt.pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora
- caile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau pietonale, vor fi dispuse și alăturate structural conf.caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
 - pt.zonele supuse restricțiilor temporare de construire – conf.studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii
 - pt.celelalte zone – conf.prospectelor specifice prezentate pt.străzi plan nr.IE 1/3, 2/3, 3/3

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

- se va face in conformitate cu art.27 al RGU, corelat cu art.13 din RGU
- pt.constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa:

- prelungeasca reseaua existenta(daca are capacitatea necesara)
- mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente
- construiasca noi retele

Realizarea de retele tehnico-edilitare :

- se vor respecta prevederile art.28 din RGU
- vezi si "TE - Zona de echipare tehnico-edilitara"

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- se supune prevederilor art.29 al RGU
- vezi si "TE – Zona de echipare tehnico edilitara"

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Parcelare:

- se vor respecta prevederile art.30 din RGU
- pt.a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunii constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt(natura si caracteristicile terenului) cat si de drept(servitutile care il greveaza)
- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public(direct sau prin servitute);vezi si conditiile de realizare de retele – art.14 si 15
 - echiparea cu retele tehnico-edilitare – vezi si art.14 si 15
 - forme si dimensiuni care sa permita respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament
- pt.cladirile apartinand functiunii dominante(vezi art.2) :
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare
 - pe terenurile libere se vor elabora studiile urbaniztice zonale/de detaliu, care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG

Inaltimea constructiilor :

- se va respecta art.31 din RGU conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante(vezi art.2), se va accepta in regim de inaltime de P+2E, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic aprobat conform legii

Aspectul exterior al constructiilor :

- se va respecta art.32 din RGU
- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism
- in zonele in care nu este instituit regim de protectie, autorizarea se va face pe baza proiectelor intocmite de catre persoanele desemnate conf.Legii 50/1996, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica a arhitecturii
- se interzice amplasarea catre caile de comunicatie publice a activitatilor care au aspect dezagreabil(depozite de deseuri, de combustibili solizi, etc)

Procentul de ocupare al terenului

- se vor respecta prevederile art.15 si anexa nr.2 din RGU
- procentul de ocupare a terenului(POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat;valoarea acestuia, in principiu nu trebuie sa depaseasca limita superioara stabilita prin PUG(vezi plan nr.12/15, 13/15 – Unitati teritoriale de referinta)
- POT va fi corelat, in raport de functiunea cladirii, cu indicatorii admisibili determinati de necesitati tehnologice si cu normele de protectie sanitara si de protectie a mediului

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri

Parcaje

- se va respecta art.33 din RGU
- nu se vor elibera autorizatii de construire pt.acele cladiri care prin specific(functiunile zonei – vezi anexa nr.4 din RGU) necesita parcaje si nu le pot asigura in perimetrul parcelei respective
- necesarul de parcaje pt.fiecare cladire ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conf.normaticului P132/1993 si anexei nr.5 din RGU
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fara studii de impact asupra mediului(factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Spatii verzi:

- se va respecta art.34 din RGU
- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conf. anexei nr.6 din RGU, in raport cu functiunea cladirii
- pentru constructiile cu functiuni specificate pt.care anexa 6 din RGU nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de cel putin 15% din parcela
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plan nr. 9788 – Echipare tehnico-edilitara, precum si a zonelor perimetrare plantate de min.10 m, limita zonei functionale

Imprejmuiri:

- se va respecta art.35 din RGU
- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m si preferabil transparent si dublate de gard viu
- limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max. 2,0 m.

**POT maxim permis 50%,
CUT maxim 1,00**

Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii Albesti Paleologu este valabila pana la aprobarea noului PUG.

Documentatia tehnica pentru obtinerea **autorizatiei de construire** se va intocmi si semna conform anexei nr. 1, din Legea nr. 50 / 1991, republicata (M.O. 933 / 13.10.2004, cu modificarile si completarile ulterioare) si se va prezenta **in doua exemplare (originale)**, completata cu conditiile din avizele obtinute.

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

**SF - INSTALATIE FOTOVOLTAICA PENTRU CONSUM PROPRIU 133,1 KW IN COMUNA
ALBESTI PALEOLOGU, JUDETUL PRAHOVA**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE /
DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII.**

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

In scopul eliberarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii – de construire / de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia pentru Protectia Mediului Prahova , str. Gheorghe Grigore Cantacuzino , nr. 306, Ploiesti, jud. Prahova

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului , modificata prin Directiva consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea , cu privire la participarea publicului si accesul la justitie , a Directivei 85/337/CEE si a directivei 96/61/CE. Prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida , dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului .

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/Cee, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism , anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autorizarea administratiei publice competente .

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice .

In aceste conditii :

Dupa primirea prezentului CERTIFICAT DE URBANISM , TITULARUL are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirea necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului . In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului .

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului , solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice locale cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii .

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei , acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente .

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE (DESFIINȚARE) VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE :

A) certificatul de urbanism
B) dovada titlului asupra imobilului , teren si/sau constructii sau dupa caz , extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi , in cazul in care legea nu dispune astfel (copie legalizata)

C) documentatie tehnica D.T. , dupa caz ;

☒ D.T.A.C

☐ D.T.A.D

☐ D.T.O.E

D) avize si acorduri stabilite prin certificatul de urbanism

d.1.avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura :

a) ☐ alimentare cu apă

b) ☒ alimentare cu energie electrică

c) ☐ gaze naturale

d) ☐ salubritate

☐ altele

e) ☐ canalizare

f) ☐ alimentare cu energie termică

g) ☐ telefonizare

h) ☐ transport urban

Alte avize /acorduri

d.2 Avize și acorduri privind:

a) ☐ securitatea la incendiu

b) ☐ protectia civila

c) ☐ sanatatea populatiei

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora ;

Aviz Inspectoratul de Politie Judetean Prahova .

Aviz CNAIR - Directia Regionala Drumuri si Poduri Bucuresti

Aviz Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Prahova

Aviz Ministerul Agriculturi si Dezvoltari Rurale

d.4. Studii de specialitate :

Plan de situatie pe ridicare topografica vizat de O.C.P.I Prahova pentru PAC, cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrarilor propuse, cu puncte de inflexiune , cote pe contur, tabel de coordonate cu calcul de suprafete, curbe de nivel ,tarlale, parcele, inclusiv pentru vecinatati , constructii , retele si drumuri existente .

Verificarea documentatiei conform HGR nr. 925/1995.

e) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului ;

f.)Documentele de plată ale următoarelor taxe :

Taxa autorizatie de construire SCUTIT conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de

24

luni de la data emiterii.

PRIMAR,

MARIAN PANAIT

SECRETAR GENERAL ,

DINU MIHAELA

**ptr. Arhitect Sef,
CONSILIER SUPERIOR**

VALENTIN DUMITRESCU

Achitat taxa de

SCUTIT

lei,

conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct(prin posta) la data de :

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

**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,

L.S.

**ptr. Arhitect Sef,
CONSILIER SUPERIOR**

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de :

lei, conform chitanței nr. :

din :

Transmis solicitantului la data de :

direct .

