

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 23 din 11.03.2024

ÎN SCOPUL:

ORAS MIZIL prin SILVIU CALIN NEGRARU-Primar

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

IMBUNATATIREA CALITATII PROCESULUI EDUCATIONAL LA SCOALA GIMNAZIALA NR.1, ORAS MIZIL, JUDETUL PRAHOVA

cu sediul în județul PRAHOVA, oras Mizil, strada BULEVARDUL UNIRII, nr. 14;
înregistrată la nr. 17208 din 05.03.2024;
pentru imobilul - teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA, oras MIZIL, strada MIHAI BRAVU, nr. 119, nr. cadastral 20565, nr. carte funciara 20565, sau identificat prin planuri de încadrare în zonă și de situație anexate, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:

-proiect nr. G017, faza PUG aprobat cu HCL nr. 144/26.11.2021, rectificat, aprobat cu HCL 169/28.11.2022,

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren/construcții) în suprafața de 8186 mp (din acte 8083 mp) este situat în intravilan, aparține domeniului public al ORASULUI MIZIL, în administrarea Consiliului Local, conform HG 515/2009 și extras de carte funciara nr. 29412/28.02.2024 emis de OCPI Prahova

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul pe care se vor desfășura lucrările are categoria de folosință: CURTI-CONSTRUCTII.

Destinația stabilită prin P.A.T.J. Prahova și PUG-ul localității - documentații aprobate - este zona institutii si servicii „IS”.

ZONA INSTITUTII SI SERVICII „IS”

Utilizari permise

- construcții administrative (sediul primarie, sediu politie, sediu judecatorie, sediu parchet, sediu pompieri, sediu jandarmerie, sediu protectie civila, sedii de institutii publice, sedii de partid (filiale), sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcții de invatamant (liceu, grupuri scolare, gradinite, scoli primare și gimnaziale, after school, camin, cantina);
- construcții de sanatate (spital, policlinici, dispensare, cabinete medicale, farmacie, cresa);
- construcții de cultura (casa de cultura, biblioteca, centru de informare, muzee, centre expozitii);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare (banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentatie publică- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestari servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare, crama, etc);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distractie (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activități de productie pentru patiserie, cofetarie și panificatie;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonala, pietre civice, pietete pentru intalniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;

- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- scuaruri, plantatii de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;
- sport și recreere în spații acoperite;
- mobilier urban;

Utilizari permise cu conditii

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestari servicii sau comert , partial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare ;
- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare, scoli și gradinite) și față de biserici;
- locuințe individuale (cu condiția ca suprafață acestora sa nu depaseasca 100 mp ADC);
- se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesita protecție speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obtinerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca construcțiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera padurilor, în afara fondului forestier, se realizeaza cu avizul R.N. a Padurilor Romsilva - Directia Silvica Prahova;
- pentru toate interventiile asupra crucilor de piatra- monumente clasate, cladirilor reper din zona istorica si cladirilor construite inainte de anul 1980 din zona cu valoare istorica si ambientala este necesar obtinerea avizului Directiei Judetene de Cultura Prahova (aceste cladiri sunt identificate în planșa 3. Reglementari urbanistice-zonificare);
- pentru toate construcțiile și amenajarile propuse în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesara obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologica” – avizul Directiei de Cultura Prahova (avizul Muzeului Judetean de Istorie și Arheologie Prahova);

Utilizari interzise

- se interzice orice tip de construcție în zona de protecție a gospodariei de apă și a captarii de apa;
- mentinerea lucrărilor de organizare de santier dupa darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care genereaza trafic intens;
- cladiri pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafață minima și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care genereaza trafic greu și cu frecventa ridicata;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protectia mediului conform legislației în vigoare.

ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE „CC” - SUBZONA CĂI RUTIERE „CCr”

Lucrarile, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliei., energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optima a circulației (capacitate, fluenta, siguranță);
- să respecte în urmatoarele distanțe minime de protecție:
- drumuri nationale - 22 m;
- drumuri județene - 20 m;
- drumuri comunale - 18 m;

Utilizari permise

- circulație carosabilă, intersecții la nivel, trotuare, alei pentru ciclisti, santuri, rigole, plantatii de aliniament, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii și treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun , parcaje publice, mobilier urban (cos de gunoi, banci, fantani), lucrări de terasament;
- autogara;

Utilizari permise cu conditii

- autorizatia de construire se va elibera cu condiția amenajării profilelor;
- construcții, echipamente și alte amenajări aflate în zona de protecție a drumurilor publice se pot realiza cu condiția obtinerii avizelor organelor de specialitate ale administrației publice locale ;
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de rețele;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane prin servicii regulate se stabileste de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al Poliției rutiere;

- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparatii de drumuri existente, după executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus;
- realizarea drumurilor se va face respectand STAS-urile din domeniu;
- traversările aeriene ale cablurilor , trebuie să asigure o înălțime liberă de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării;
- amplasarea pe străzi a stălpilor pentru instalații, se va face obligatoriu pe trotuare sau spații verzi, dincolo de santuri acolo unde acestea exista ;
- Interdicții temporare de construire sau stabilit pentru realizarea unor străzi noi. Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

Utilizari interzise

- orice construcție care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului;
- amplasarea oricaror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea semnelor rutiere;

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafață 8186 mp (din acte 8083 mp) este situat în UTR 1, cu acces din strada Mihai Bravu si strada Teilor, prin intermediul unor alei de acces iar rețelele de alimentare cu apă-canal, energie electrică, gaze naturale și telefonie sunt existente.

Pe teren exista constructiile:

20565-C1, Sc=Sd=1403mp, CIE

Lucrările propuse se vor executa cu respectarea prevederilor PUG si RLU ale localității - documentații aprobate, ale Codului Civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecția mediului.

ZONA INSTITUTII SI SERVICII „IS”

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- durata minima de însorire se va face conform normelor sanitare în vigoare;
- durata minima de însorire conform normelor sanitare este de o ora și jumătate la solstițiul de iarna sau de doua ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit și de o ora pentru celelalte cladiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- necesitățile de însorire și iluminat natural a cladirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure însorire;
pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est; .
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de însorire de o ora și 30 minute la solstițiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;
- pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre rasarit;

Amplasarea fata de drumurile publice

- cladirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G.

Amplasarea fata de aliniament

- cladirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G.

Amplasarea fata de C.F.

- in zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Amplasarea in interiorul parcelei

- cladirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- cand construcțiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealalta limita laterala de minim 3,00 m;
- cladirile se vor retrage față de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserica, distanta se majorează la 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 5,00 metri.
- 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 lumina naturală;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- 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 executia 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;

Accese 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 exigentele 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 oraș există alimentare cu apă, canalizare, rețele de energie electrică, gaze și telefonie.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelor 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 beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);

mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;

construiască noi rețele;

Realizarea de rețele tehnico- edilitare

- realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelor 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 cu respectarea legislației în vigoare;
- 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;
- noile rețele tehnico- edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Parcelarea

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru instituții și servicii de interes general:
 - a. deschidere la stradă - min. 12 m;
 - b. suprafață minimă a parcelei - min 350 mp;
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
2. pentru construcții destinate turismului:
 - a. deschidere la stradă - min. 15 m;

- b. suprafață minimă a parcelei - min 500 m;
- c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
- parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare;
- pentru a fi constructibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natură și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 12 m la cornișă și 15 m la coama, regim maxim de înălțime propus P+2;
- se admit mansarda și subsol;

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 trebuiesc tencuite (placi 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 istorică sau 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 gaze, 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 stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maximă admisă pentru acoperisuri este de 45%;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu acoperis.

Prescripții pentru clădirile cu valoare istorică și arhitecturală (parcele pe care se afla construcții realizate înainte de anul 1980 din zona cu valoare istorică și ambientală)

- orice intervenție asupra unei clădiri construite înainte de anul 1980 din zona cu valoare istorică și ambientală (conform planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare) se va aviza de Direcția Județeană pentru Cultură Prahova.
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit consolidări 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 mutilă ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală;
- 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 istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea;
- pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțiale) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de relevul clădirii, de studii de istorie, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, desfășurări ale ambelor fronturi stradale;
- dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuluri, mulari, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va fi continuată până la stabilirea destinației elementelor;
- în zona protejată pentru lucrările de construire, renovare, consolidare sau orice alt tip intervenție asupra clădirilor, zona de șantier va fi protejată în întregime de o pânză tip banner ce va avea imprimată pe latura (laturile) dinspre stradă imaginea fațadei (fațadelor) viitoare clădiri, la scară 1/1;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală 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 analiză zidăriei decopertate la fațadă locului;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală 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 istorică și arhitecturală nu sunt admise uși metalice prefabricate sau uși din profile termopan. Usile vizibile către stradă, se vor realiza din lemn, cu respectarea întocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de ușă. Pentru usile 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 cladirile traditionale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit modificări ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decât pentru realizarea corpurilor de legătură și a extinderilor;
- pentru cladirile traditionale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umidității din pereti. 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»;
- dacă există pe fațade elemente decorative din ceramica smaltuită sau nu, acestea se vor păstra în culoarea naturală;
- 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 lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. 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;

Procentul de ocupare a terenului (POT) POT = 50%
Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) CUT max= 1.5

Pentru construcții de învățământ procentul maxim de ocupare va fi:

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Pentru construcții de sănătate procentul maxim de ocupare va fi:

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea dispensarelor policlinice și dispensarelor rurale se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnic-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

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

PARCAJE

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesiunea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150 metri;
- 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 DN 1B, DJ102D, DJ102H, DJ 102K, DJ 205, DC 76A, DC 79 și trotuare) pentru parcare.

număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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 DN 1B, DJ102D, DJ102H, DJ 102K, DJ 205, DC 76A, DC 79 și a grădinilor de fatadă 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, arbusti, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.

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

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții de cult	20%
Construcții culturale	20%
Construcții de sanatare	obligatorii alinamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%

- 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, pastra 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;

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor ;

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 - 1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;

- împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;

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

- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii;

- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;

- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt luate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;

- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE „CC” - SUBZONA CĂI RUTIERE „CCr”

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de drumurile publice

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum județean și străzi în intravilan;

Zonele de protecție sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:

22 m din ax – la drumurile naționale

20 m din ax – la drumurile județene

18 m din axa – la drumurile comunale

Conform profil S7, pentru strada TEILOR, distanța între aliniamente este de 10.00 m.

Conform profil km 41+950-43+660, pentru strada Mihai Bravu, distanța între aliniamente este de 19.00 m.

Amplasarea in interiorul parcelei:

-zona drumurilor este cuprinsa între aliniamente pentru orice categorie de drum;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

-drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor acceselor;

- fiecare parcela 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 și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum;

Accese pietonale:

- accesele pietonale împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona caii de comunicație și sunt cuprinse între aliniamente;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețele tehnico -edilitare existente:

-circulația carosabilă și pietonală reprezintă zona de amplasare supraterrană și subterană a echipării edilitare;

Realizarea de rețele tehnico- edilitare

- 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);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelare:

- exproprierea pentru cauză de utilitate publică în cazul modernizării unor străzi se va face în conformitate cu Legea nr. 33/94 cu modificările și completările ulterioare și cu Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare;

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

Parcaje

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- parcajele se vor amenaja în afara profilelor transversale ale fiecărui drum .

Spații verzi:

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona CCr.

Împrejmuiri:

-împrejmuirile cailor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regulă împrejmuiri decorative și transparente;

- împrejmuirile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din subzonă;

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn,caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisatecu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;

-se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;

-în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață 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;

Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la data aprobării noului PUG.

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și semna conform anexei nr. 1 din Legea 50 / 1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și se va prezenta în două exemplare (originale) completate cu condițiile din avizele obținute.

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

**IMBUNATATIREA CALITATII PROCESULUI EDUCATIONAL LA SCOALA GIMNAZIALA NR. 1, ORAS
MIZIL, JUDETUL PRAHOVA**

**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 documentației se va adresa autorității competente 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 legătura 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 acesta 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 AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE VA FI ÎNSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie)
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, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);
c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (doua exemplare originale).

X D.T.A.C.

X D.T.O.E

X D.T.A.D.

- c^1) documentația tehnică – D.T. pentru bransamente
d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1.) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apa
(inclusiv pentru bransamente)
☒ canalizare
☒ alimentare cu energie
electrica

☒ gaze naturale
☐ telefonizare
☒ salubritate

Alte avize/acorduri

--

--

- d.2.) avize si acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

X Aviz post local Politie X Aviz drumuri locale
--

--

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

X Plan de situatie pe suport topografic pentru DTAC si DTAD cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrarilor de construire propuse, cu puncte de inflexiune si cote pe contur , tabel de coordonate cu calcul de suprafete, curbe de nivel , constructii, retele, drumuri existente, vizat OCPI Prahova X Studiu geotehnic verificat Af X Dovada de intregistrare a proiectului DTAC si DTAD si documentul justificativ cu optiunea proiectantului pentru timbrul de arhitectura

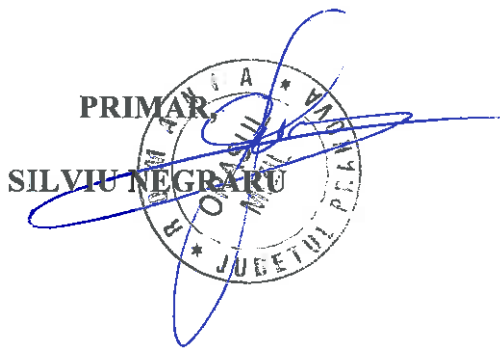
X Expertiza tehnica privind rezistenta si stabilitatea X Extras de carte funciara actualizat la zi (1 luna) X Verificarea documentatiei conform HGR nr. 925/1995 X Raport conformare nZEB X Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova

- X e) emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
f) documente de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

X Taxa timbru arhitectura

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

PRIMAR,
SILVIU NEGRARU



SECRETAR GENERAL,
LOREDANA TANASE

ARHITECT ȘEF,
ADRIAN JUGANARU

Achitat taxa în valoare de - lei, conform chitanta nr. SCUTIT DE TAXA.

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

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 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,
SILVIU NEGRARU

SECRETAR GENERAL,
LOREDANA TANASE

ARHITECT ȘEF,
ADRIAN JUGANARU

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin posta _____

Întocmit: ADELA NECULA - 2 ex. - 11.03.2024

Prelungit:

