

Nr. 5348 din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 64 din 14. MAR. 2023

ÎN SCOPUL:

**INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN (S=121 311 mp) IN INTRAVILAN
(Sst=166843 mp)**

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

**SC PORTUAR RENTING BUSINESS SRL
reprezentata prin GRIGORE VASILE VIOREL -
REPREZENTANT**

cu domiciliul (sediul) în jud. ILFOV, com. Mogoșoaia, str. Prl. Colentina nr. 1, cod poștal -

înregistrata la nr. 5348 din 02-03-2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii situat în judetul PRAHOVA, com. Ariceștii Rahtivani, NC 22175 (T 10, NP 27/1, 27/2, 27/3), De 27/23, De 28, De 32, De 33/48, Ds 28/1, CCN 29, DJ 101I; com. Păulești, De 32; oraș Băicoi, De 28 sau identificat prin planuri de încadrare în zonă și de situație anexate, în temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism:

- proiect FN/30.12.1999, faza PUG, aprobată cu HCL Ariceștii Rahtivani nr. 26/23.12.1999, Proiect nr. 263/2002, faza PUG completat cu traseul autostrăzii București- Brașov, aprobată cu HCL Ariceștii Rahtivani nr. 48/10.10.2003, prelungire valabilitate PUG aprobată prin HCL Ariceștii Rahtivani nr. 18/02.03.2011
- proiect nr. AMB-12-OA7/01.06.2012, faza PUG, aprobat cu HCL Baicoi nr. 94 / 08.11.2012 și HCL nr. 137/24-11-2022 de prelungire a valabilității;
- proiect nr. B-URB-07-0H5/31.07.2012, faza PUG, aprobat cu HCL Paulesti nr. 83/19.12.2012 și HCL nr. 124/20-09-2022 de prelungire a valabilității;

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

SE CERTIFICA

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren) este situat extravilanul și intravilanul comunei Ariceștii Rahtivani și în extravilanul comunei Păulești și orașului Băicoi și aparține parțial societății PORTUAR RENTING BUSINESS SRL conform Contractului de vânzare- cumpărare autenticat sub nr. 1746/06-05-2021 de UNNP Societatea Profesională Notarială Popa Ionuț-Florin, Dorobanțu Simona-Iustina și asociații, notar public Popa Ionuț Florin și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 18054/09-02-2023 emis de BCPI Ploiești, parțial domeniului public al comunei Ariceștii Rahtivani și parțial domeniului public al județului Prahova conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare, parțial domeniului public al statului aflat în administrarea ANIF și parțial Agenției Domeniului Statului conform Adeverinței nr. 12292/01-07-2019 emisă de Comuna Ariceștii Rahtivani.

Conform PUG și RLU ale localităților-documentații aprobate, terenul este situat:

- comuna Ariceștii Rahtivani: drumul de acces este parțial în zonă de protecție magistrală cale ferată București-Brașov, conductă transport produse petroliere (PETROTRANS), conductă gazolină și țiței (CONPET), DJ 101I, LEA 20 kV, lucrări de îmbunătățiri funciare, zonă cu traseu propus autostrada București-Ploiești, zonă cu servitute aeronautică, perimetru de protecție hidrogeologică aferentă front captare Ariceștii Rahtivani

- comuna Păulești: parțial în zonă de protecție magistrală cale ferată București-Brașov, zonă cu traseu propus autostrada București-Ploiești, zonă cu nod rutier propus pentru modernizare, zonă de protecție conductă magistrală TRANSGAZ

- orașul Băicoi: parțial în zonă de protecție magistrală cale ferată București-Brașov, zonă cu traseu propus autostrada București-Ploiești.

Conform RAN traseul drumurilor de acces traversează zone de protecție tumuli reparați.

Pentru imobilul cu NC 22715 a fost emisă Autorizația de Construire nr. 22/02-03-2010 de Primăria Comunei Ariceștii Rahtivani, în scopul "Amenajare exploatare agregate minerale în terasă-etapa I (S=30000 mp) pe o adâncime de 10m - organizare de șantier în condițiile permisului de exploatare."

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul care se va studia prin PUZ are categoria de folosință: **neproductiv, canal și drum.**

Destinația stabilită prin PA.T.J. Prahova și PUG-urile localităților - documentații aprobate - este pentru:

-comuna Ariceștii Rahtivani: **pentru zona cai de comunicație și construcții aferente și conform categoriei de folosință pentru extravilan**

-comuna Păulești: **zone rezervate pentru traseul autostrăzilor, a căilor rutiere și feroviare sau zone rezervate lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele lor de protecție-EX1**

-orașul Băicoi: **conform categoriei de folosință în extravilan**

PUG comuna Ariceștii Rahtivani

"CC" - zona căi de comunicație și construcții aferente, subzona "CCr" - căi de comunicație rutieră

UTILIZĂRI PERMISE

- străzi, trotuare, parcaje, perdele de protecție;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII

- construcții și instalații specifice drumurilor publice;

- conducte de alimentare cu apă, canalizare, transport gaze, țigări și alte produse petroliere;

INTERDICTII TEMPORARE

- modernizarea unor străzi existente și trasarea unor străzi noi se face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilelor transversale stabilite în PUZ;

Nu se admite sub niciun motiv micșorarea profilului străzilor.

Dacă prospectul existent permite, se poate lărgi cu perdele de protecție către trotuar și limita proprietăților sau în cazuri justificate lărgind trotuarele.

INTERDICTII PERMANENTE

- în zonele drumurilor publice este interzisă realizarea de construcții provizorii, chioscuri, anexe gospodărești;

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietăază asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente, în zonele de siguranță și protecție a drumurilor;

PUG comuna Păulești - extravilan

EX1- zone rezervate pentru traseul autostrăzilor, a căilor rutiere și feroviare

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electrice, apă, gaze, petrol etc.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate conform H.G.nr.930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .

În zona căilor de comunicație rutieră se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea drumurilor noi propuse;

- realizare și modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare;

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia;

- autostrăzi și drumuri naționale europene - 50 m de la marginea îmbrăcămînții asfaltice;

- celelalte drumuri naționale și județene - 30 m. de la marginea îmbrăcămînții asfaltice;

- drumuri comunale - 18 m.;

În zona de siguranță și protecție a drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietăază asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

Zona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a cailor ferate. (conform RGU)

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

efectuarea oricăror lucrări care , prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;

depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate romane precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafață totală de **166843 mp** este situat:

- parțial în **comuna Ariceștii Rahtivani** (S = 157139 mp, parțial în intravilan în UTR 24 , parțial în extravilan)
- parțial în **comuna Păulești** (S = 5581 mp- aferenți De 32, în extravilan)
- parțial în **orașul Băicoi** (S = 4123 mp- aferenți De 28, în extravilan), traversează canal de îmbunătățiri funciare și intersectează DJ 1011

În zonă există conducte transport produse petroliere, canale îmbunătățiri funciare, LEA 20kV, conductă transport gaze înaltă presiune.

Prin P.U.Z. se va defini un nou U.T.R. și se vor stabili: zonarea funcțională indicatori urbanistici maximi admisi, POT, CUT, regim maxim de înălțime, soluția de circulație, profile drumuri, aliniamente, regim de aliniere, edificabil, volumetrie, aspect arhitectural, asigurarea utilitatilor și a spațiilor verzi din cadrul zonei studiate.

Documentația P.U.Z. se va elabora cu respectarea prevederilor PUG și RLU ale localităților - documentații aprobate, avizului de oportunitate aprobat de președintele Consiliului Județean, fundamentat prin studiu de oportunitate privind întocmirea PUZ, HGR 490/2011, Codului Civil (aprobat prin Legea nr.287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecția mediului.

PUG comuna Ariceștii Rahtivani

"CC" - zona căi de comunicație și construcții aferente, subzonele "CCr" - căi de comunicație rutieră

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Autorizarea oricărei construcții se va face pe baza unei documentații de specialitate care va conține precizări referitoare la caracteristicile construcției, modul de amplasare în cadrul parcelei, asigurarea căilor de acces, gradul de echipare a terenului. Se vor respecta zonele de protecție după cum urmează:

- pentru C.F. - fâșia de teren, indiferent de proprietar cu lățime de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale a CFR situată de o parte și de alta a căii ferate;
- pentru drumuri - în intravilan - conform prospectelor stabilite prin documentațiile de urbanism.

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

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

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

Documentația urbanistică PUZ se va elabora, aviza și aproba conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului MLPAT nr.176/N/2000, 21/N/2000, HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare HGR 490/2011 și Ordinului MDRT nr.2701/2010 modificat prin Ord. MDRAP nr.835/ 2014 , Ord. MDRAP nr.233/2016 va fi întocmită , semnată și stampilată conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr.101/2010 și se va prezenta în trei exemplare originale completată cu condițiile din avizele obținute în format analogic și în sistem GIS.

Documentația PUZ—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 și după caz tip CAD (*.dxf, *.dwg).

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

**INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN (S=121 311 mp) ÎN INTRAVILAN
(Sst=166843 mp)**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/
DESFIINTARE ȘI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desfiintare - 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/DESFIINTARE 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 legalizata);
c) documentatia tehnica - D.T., dupa 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(comuna Aricestii Rahtivani)
☐ canalizare
☒ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica

- ☒ gaze naturale (comuna Aricestii Rahtivani)
☒ telefonizare(comuna Aricestii Rahtivani)
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri

-Aviz administrator drum local

-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.I.F -Unitatea de Administrare Prahova
-Aviz PETROTRANS SA
-Aviz CFR SA
-Aviz DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ Prahova

-Aviz INSPECTORATUL JUDEȚEAN DE POLIȚIE PRAHOVA
-Aviz SNTGN TRANSGAZ MEDIAS SA
-Aviz A.N.Apele Române -SGA PRAHOVA

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

- 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.
- Plan de situație pe ridicare topografică pentru PUZ, vizat OCPI Prahova, cu delimitarea terenului studiat, marcarea limitei intravilan, limita UAT, cu puncte de inflexiune și cote pe contur, tabele de coordonate cu calcul de suprafețe separat pentru intravilan/extravilan și total si pentru fiecare localitate in parte, curbe de nivel, tarlale, parcele, inclusiv pentru vecinătăți, construcții, rețele și drumuri existente.

-Rezolvarea situației juridice cu privire la drmurile de acces
- Studiu geotehnic
- Raportul privind informarea și consultarea publicului (pentru ambele comune și oraș)
- Studiu de fundamentare a soluției de circulație rutieră
- Aviz Arhitect Șef al județului Prahova pentru PUZ și pentru studiu de oportunitate
- Dovada achitării taxei pentru PUZ la RUR

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

f) documente de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

- Taxă punct de vedere C.T.A.T.U. pentru fundamentare aviz de oportunitate al Arhitectului Sef al județului, aprobat de Președintele Consiliului Judetean Prahova pentru persoane juridice, 250 lei, conform HCJ nr. 435/21/12/2022
- Taxă pentru aviz de oportunitate al Arhitectului Sef al județului pentru persoane juridice, aprobat de Președintele Consiliului Judetean Prahova, 300 de lei, conform HCJ nr. 435/21/12/2022
- Taxă pentru aviz al Arhitectului Sef al județului pentru persoane juridice, 200 de lei, conform HCJ nr. 435/21/12/2022
- Taxă punct de vedere C.T.A.T.U. pentru fundamentare aviz al arhitectului Sef al județului pentru UAT fără structură de specialitate pentru persoane juridice, 400 lei, conform HCJ nr. 435/21/12/2022

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



SECRETAR GENERAL,

Bîgiu Hermina Adi

ARHITECT SEF,

Arh. Magdalena Muscalu

Achitat taxa în valoare de 876 lei, conform chitanței nr. 034020/02-03-2023 .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta 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 PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ pîna la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmînd sa obtina, în conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRESEDINTE,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilitatii _____

Achitat taxa de _____ lei, conform _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin posta

