

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**PUD**

**SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ZONĂ DE AGREMENT  
ȘI RACORD LA UTILITĂȚI**

**Strada Crangului nr. 10**

**Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu**



## **FOAIE DE CAPAT**

**NUME PROIECT:** **PUD - SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ZONĂ DE  
AGREMENT ȘI RACORD LA UTILITĂȚI**

**ADRESA:** **STRADA CRANGULUI NR. 10  
MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU**

**BENEFICIAR:** **SC MIKYSI SRL**

**PROIECTANT GENERAL:** **P.F.A. ANCA MANDROVICEANU  
Urbanist: Anca MÂNDROVICEANU**



## **BORDEROU**

### I. PIESE SCRISE

0. Memoriu general

### II. PIESE DESENATE

Pl. 1 - Incadrare in teritoriu

Pl. 2 - Incadrare in PUG Mun. Giurgiu

Pl. 3 - Situatiia existenta sc. 1:500

Pl. 4 - Regimul juridic sc. 1:500

Pl. 5 - Retele edilitare sc. 1:500

Pl. 6 - Reglementari sc. 1:500

Pl. 7 - Plan de situatie exemplificativ sc. 1:500

Pl. 8 - Documentar foto



## **MEMORIU GENERAL**

### **Cuprins:**

#### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Încadrare în localitate
- 2.2. Circulația
- 2.3. Ocuparea terenurilor
- 2.4. Echipare edilitară
- 2.5. Probleme de mediu

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

#### **4. Concluzii, măsuri în continuare**



## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării:

**„Plan Urbanistic de Detaliu – Spațiu alimentație publică și zonă de agrement și racord la utilități” Strada Crângului nr. 10, municipiul Giurgiu, județul GIURGIU**

Beneficiari: **SC MIKYSI SRL**

Proiectant general: **P.F.A. Anca Mandroviceanu - urbanist**

### **1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentație are ca obiect construirea unui imobil cu funcțiunea de alimentație publică și zona de agrement. Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Giurgiu, strada Crângului nr. 10.

Terenul este proprietate privată conform **contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 3462 din 24.10.2016 eliberat de către Birou Individual Notarial – Mihaela Neagoe, cu licența de funcționare nr. 3110/2718/17.12.2013**, cu sediul în municipiul Giurgiu, Bulevardul Independenței, bl. 110, sc. D, parter.

Prezentul PUD a fost întocmit în urma Certificatului de Urbanism nr. 582 din 20.11.2017 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu, în vederea obținerii autorizației de construire „Spațiu alimentație publică și zona de agrement și racord la utilități”.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Încadrare în localitate**

Parcela studiată face parte din intravilanul municipiului Giurgiu, conform planșei de Încadrare în teritoriu și a documentației cadastrale, anexate prezentei documentații.

În partea de sud-est imobilul se învecinează cu strada Unirii, în partea de nord-vest cu strada Crângului, iar în partea de nord-est și sud-vest cu alte proprietăți private sau proprietăți ce aparțin domeniului public al municipiului Giurgiu.



## **2.2. Circulația**

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face din cele două circulații carosabile aflate în imediata vecinătate: din Strada Unirii - strada cu un profil transversal variabil între 27,00 metri și 29,00 metri liniari: carosabil cu două benzi de circulație – cu lățimea 10,00-10,50m, două trotuare de 1,00 metri fiecare și o zonă neamenajată în dreptul terenului; și din strada Crangului – strada cu profil transversal de 28,80 metri liniari.

## **2.3. Ocuparea terenurilor**

### Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Folosința actuală a terenurilor din zona este de locuire.

### Relaționări între funcțiuni

În partea de sud-est imobilul se învecinează cu strada Unirii, în partea de nord-vest cu strada Crângului, iar în partea de nord-est și sud-vest cu alte proprietăți private sau proprietăți ce aparțin domeniului public al municipiului Giurgiu, proprietăți cu funcțiunea dominantă de locuire.

### Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Parcela studiată în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 2,742,11mp conform măsurătorilor cadastrale. Terenul are în prezent un imobil cu funcțiunea de locuire, aflat într-un stadiu avansat de degradare.

### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.

## **2.4. Echipare edilitară**

### 1. Căi de comunicație

În partea de sud-est imobilul se învecinează cu strada Unirii, în partea de nord-vest cu strada Crangului.

### 2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

### 3. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu gaze naturale.

### 4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului SC ELECTRICA, există o rețea de electricitate.

### 5. Telefonizare

Conform avizului SC ROMTELECOM, există rețele de telefonie în zonă.



---

## **2.5. Probleme de mediu**

### Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri destinate locuirii și serviciilor.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Parcela studiată se afla într-o zona de locuințe colective cu maxim P+4 nivele și locuințe individuale. Sunt admise funcțiuni complementare locuirii, precum spații comerciale și de prestări servicii, dacă nu produc riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

**Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM 37/2011, terenul se află în subzona**

**LM4- subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor,**

**LI1 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale,**

**CC1 –zona transporturilor rutiere cuprinzând : modernizarea unor străzi, realizarea străzilor propuse, lărgirea arterelor de circulație existente.**

- POT maxim = 50%

- CUT maxim = 2ADC/Steren

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Este obligatorie rezervarea unei suprafețe suficiente de spații plantate.



### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face din cele doua circulatii aflate in imediata vecinatate: din Strada Unirii - strada cu un profil transversal variabil intre 27,00metri si 29,00 metri liniari: carosabil cu doua benzi de circulatie – cu latimea 10,00-10,50m, doua trotuare de 1,00 metri fiecare si o zona neamenajata in dreptul terenului; si din strada Crangului – strada cu profil transversal de 28,80 metri liniari.

Profilul strazii Unirii va suferi modificari in vederea moderinzarii. Astfel, profilul transversal va ajunge la o latime de 30,00 metri liniari in dreptul imobilului studiat, dimensiune ce include si amenajarea circulatiilor stationare.

Profilul Străzii Crângului ramane neschimbat.

**Pe tronsonul de teren apartinand domeniului public ce separa parcela studiată prin PUD de str. Unirii se va amenaja o locala cu latimea de 6 m ce va asigura accesul carosabil catre aceasta si se vor amenaja locuri de parcare dublate de spatiu verde.**

**Pe latura spre str. Crangului se vor amenaja accese pietonale si carosabile destinate serviciilor si aprovizionarii, precum si interventiei in caz de necesitate. In interiorul parcelei se vor asigura locuri de parcare pentru personal si masinile de aproovizionare.**

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

**Funcțiunea de alimentație publică si zonă de agrement solicitată în această situație este compatibilă funcțiunilor adiacente în această zonă, aceasta neputând aduce prejudicii construcțiilor și funcțiunilor învecinate.**

#### **Reglementări propuse privind caracteristicile tehnice ale parcelei:**

- **Suprafața terenului St = 2.742,11mp;**

#### **Situatia propusa:**

- **Suprafata max construita = 1.096,84mp;**
- **Suprafata max supraterana desfasurata = 1.240,00mp;**
- **Suprafata utila desfasurata maxima estimata  $\leq$  1.000 mp**
- **Procentul max de Ocupare al Terenului P.O.T. = 40,00% ;**
- **Coeficientul max de Utilizare al Terenului C.U.T. = 0,6 mpACD/Steren,**
- **Regim maxim de înălțime Rh = P+1E = 10,00 m față de cota terenului, adaptat pantei**





<b>Suprafata totala</b>	<b>2.742,11mp</b>	<b>100%</b>
Edificabil	1.096,84mp	40.00%
Trotuare/alte si alte amenajari	822,63mp	30.00%
Spatii plantate	822,63mp	30.00%

**Retragerile propuse de la limitele parcelei sunt urmatoarele:**

- catre Sud-Vest: o retragere de min. 4.65m fata de limita parcelei pe portiunea unde cladirea are max. 6 m de la cota terenului amenajat, respectiv 5.00 m pe portiunea unde cladirea are intre 6-10 m fata de cota terenului amenajat;

- catre Sud-Est (str. Unirii) - o retragere de 10.00 m de la limita parcelei; in cei 10 m retragere se vor asigura corespunzator pantei terenului amenajarile exterioare necesare accesului pietonal la cladire;

- catre nord-est: o retragere de min. 7.00 m;

- catre nord-vest: o retragere de min. 14.00 m fata de limita parcelei fata de str. Crangului si o retragere de min. 9.20 m fata de limita catre terenul pe care este amplasat blocul H3.

**Scurgerea apelor pluviale se va rezolva în incinta imobilului.**

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Constructia propusa va fi racordata la retelele edilitare din zona.

### **3.7. Protecția mediului**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.



---

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Conform intențiilor conturate prin lotizările și funcțiunile deja aprobate în vecinătatea terenului studiat, funcțiunea de locuire se încadrează funcțional în zonă.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico-edilitare.

Beneficiarul va fi obligat să solicite avize regiilor deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

Întocmit,

Urb. Anca MÂNDROVICEANU

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 582 din 20.11. 2017

În scopul: obținerea autorizației de construire pentru : "SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ZONĂ DE AGREMENT ȘI RACORD LA UTILITĂȚI"

Ca urmare a cererii adresate de\*1) SC MIKYSI SRL-reprezentată prin Tofan Emil Laurentiu cu domiciliul/sedlul\*2) în județul Giurgiu municipiul Giurgiu sector str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr.8 înregistrată la nr.43541/14.11.2017

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal \_\_\_\_\_, str. Crîngului nr.10 sc.\_\_\_\_, et.\_\_\_\_ ap.\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) nr.cad.33885 și CF 33885  
plan de încadrare în zonă, plan de situație

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr.37/2011

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este:

- Domeniu privat conform act v-c nr 3462/2016 situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este situat în zonă protejată; nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Imobil situat în zona „B” conf. HCLM nr. 173/2007
- Folosință actuală curți construcții ; Destinația:curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM 37/2011, terenul se află în subzona LM4- subzona mixta destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor, LI1 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, și CC1 -zona transporturilor rutiere cuprinzând : modernizarea unor străzi, realizarea străzilor propuse, lărgirea arterelor de circulație existente -vezi str. Unirii secțiune 2-2' prospect minim de 20m(stabilirea aliniamentului reglementat al parcelei la 10m din axul drumului existent), și str. Crîngului secțiune 3-3' prospect minim de 12m(stabilirea aliniamentului reglementat al parcelei la 6m din axul drumului existent); Prevederile zonei LM4 și zonei LI1 sunt completate de prevederile subzonelor IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6. Prevederi subzona IS2A- subzona de comerț, servicii: în cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000 mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD.

În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000 mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

utilizări admise: - spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; servicii sociale, colective și personale; hoteluri, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații închise destinate destinderei sportului; spații plantate;

utilizări admise cu condiționări: Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minor. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minor.



Amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distanțelor normale față de alte funcțiuni.

Detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie, caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri pentru funcțiuni cu raza de servire larga și 500 mp cu deschidere de 12,0 m pentru construcții situate în zonele protejate;

- Construcțiile cu raza de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri în cazul construcțiilor insiruite (cuplate la doua calcane), și de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

amplasarea clădirilor față de aliniament: clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; retragerea minimă din aliniament va fi de min 6,0m; în cazul în care noile clădiri creează aglomerație în zona (au un număr mare de utilizatori concomitenți) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult).

amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirile se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m.

amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcella: în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însonor distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri.

circulații și accese: parcella este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice. În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferentelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Parcaje: Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafață construită desfășurată; un loc de parcare la 25 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafață construită desfășurată; Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafață construită desfășurată. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale pentru vizitatori, 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 centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

aspectul exterior al clădirilor: aspectul clădirilor va fi ținut seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță", este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale; în zonele noi de recomanda fațade cu volumetrie și finisaje moderne

condiții de echipare edilitara: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;

spații libere și spații plantate: spațiile verzi vor reprezenta procentual din suprafața incintelor, minim: 5% din suprafața terenului; spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

Împrejmuiri: se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca 0,30 m și o parte transparentă dublata de gard viu, iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,50 m incluzând un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublata eventual de gard viu, pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m; spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

În cazul în care se dorește realizarea unui imobil cu suprafață utilă între 500-1000 mp, stabilirea condițiilor de construire în corelare cu vecinătățile imediate și cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism, se face prin elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu. Planul Urbanistic de Detaliu va cuprinde reglementări cu privire la asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, amplasarea construcțiilor (retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare), permisivități și constrângeri urbanistice privind volumul construit și amenajările, relații funcționale și estetice cu vecinătățile, compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor.



amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor, propuneri de ocupare și utilizare a terenului (indicator urbanistici POT, CUT).

PUD va include obligatoriu propunerea de mobilare urbană, organizare a circulației, de asigurare a parcarilor și planuri de prezentare a arhitecturii construcțiilor; PUD se va prezenta spre aprobare Consiliului Local însoțit de avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al PUD-lui –indicativ "GM 009/iunie 2000", elaborat de MLPAT.

În cazul realizării unui imobil cu sup. utilă mai mare de 1000mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație, conform Ordinului nr.176/N/16.08.2000 emis de MLPAT care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”. PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie realizată prin grija beneficiarului, după organizarea publicității corespunzătoare (avizele, procesul verbal privind consultarea populației precum și dovada popularizării în mass-media se vor anexa PUZ).

PUD/PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu /Planului Urbanistic Zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire DTAC, numai pe baza unui nou certificat de urbanism pentru investiție, emis pe baza reglementărilor aprobate

- Insertii dispersate in alte zone functionale: POT maxim = 50 %.

- Insertii dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona diacent

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

**Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil” SPATIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ZONĂ DE AGREMENT ȘI RACORD LA UTILITĂȚI”**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**Agentia pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd.București bl.111, sc.A+B, parter**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.**

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

**[X] a) certificatul de urbanism (copie);**

**[X] b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)**



c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D T A C

D T O F.

D T A D

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d 1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie): (avize pentru amplasament și racorduri) :

[X] alimentare cu apă (amplasament și racordare) [X] gaze naturale ✓ Alte avize/acorduri

[X] canalizare (amplasament și racordare) [X] telefonizare ✓

[X] alimentare cu energie electrică [X] Aviz SC ADPP SA evacuare deșeuri inerte ✓

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

✓ [X] securitatea la incendiu

protecția civilă

✓ [X] sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

✓ [X] Avizul I.J.P.-biroul rutier

[X] Acord S.A.M.S.U.P.-PMG pentru lucrări pe domeniul public

( amenajare acces din drumuri publice, racorduri la rețele utilități)

[X] Aviz/acord PMG-Direcția Patrimoniu pentru realizare acces din str. Crîngului, și acordul proprietarului trenului cu nr. Cadastral 37804 situat adiacent proprietății în partea de Est (acces la str.Unirii)

4) studii de specialitate (1 exemplar original)

[X] aviz de oportunitate PUZ –dacă este cazul

[X] Elaborare PUD/PUZ conform Ghidului "GM 009/iunie 2000" / Ordinului nr.176/N/16.08.2000, elaborat de MLPAT cu respectarea prevederilor de informare și consultare a publicului cf.HCLM 196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010 ;

[X] Studiu geotehnic

[X] plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, la scările 1:2.000, 1:1000, 1:500, 1:200 sau 1:100, după caz, vizat de oficiul de cadastru și publicitate Imobiliară teritorial

[X] Acordul autentificat al vecinilor dacă nu se respectă distanțele față de limitele separative de proprietate obligatorii conform Codului Civil

✓ [X] e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

[X] Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUD/PUZ la RUR

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii

PRIMAR

NICOLAE BARBU



SECRETAR,

ROȘU PETRE

ARHITECT-SEF

IOANA CATALINA VARZARU

SEF BIROU

Comoiu Silvia

INTOCMIT

Ciocîrja Elena

Achitat taxa de 32,0 lei conform chitanței nr. 0196261/20.09.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de \_\_\_\_\_