

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 însiruite (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 garda 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 în alte zone funcționale: POT maxim = 50 %.

- Insertii dispersate în alte zone funcționale: 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:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

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 deșeurilor 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 _____