

ROMÂNIA
Județul Giurgiu
Primăria municipiului Giurgiu
Nr. 22717 din 25.05 2018

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 244 din 25.05 2018

În scopul: **CONSTRUIRE SPAȚII DE DEPOZITARE**

Ca urmare a cererii adresate de .SC AZOCHIM SRL reprezentata prin Rucăreanu Alexandru cu sediul în județul Giurgiu comuna Călugăreni satul Brăniștari sectorul, cod poștal str..... nr ____ bl....., sc....., et....., ap., telefon/fax., e-mail înregistrată la nr.19827/09.05.2018,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul .Giurgiu....., municipiul/orașul/comuna Giurgiu....., satul....., sectorul....., cod poștal, șos. Portului nr. 2 bl., sc. et., ap., sau identificat prin*3) ..plan de situație, carte funciară nr.30429 și nr. cadastral 641

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/2009 , faza PUG actualizat aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/10.03.2011 ,
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:

-teren aparținând domeniului privat al persoanelor juridice, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

-nu este situat în zonă protejată

- terenul este grevat de drept de suprafață în favoarea SC AZOCHIM SRL

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenuri situate în zona "B" conform HCLM nr.173/2007

Folosința actuală și destinația: curți-construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM 37/2011, terenurile se situează în unitățile teritoriale de referință LI1, LI4 și IS 7

IS7-SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR IN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER), zona a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în zone de extindere a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20,0 m; în cazul clădirilor diseminat în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în vecinătate Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul PUZ-ului zonei, care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente; Stabilirea echipamentelor publice necesare și detalierea reglementărilor din aceste zone se va face prin PUZ

UTILIZĂRI ADMISE: instituții, servicii și echipamente publice de cartier: secții de poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei etc); sedii de firme, birouri; unități de învățământ prescolar și școlar, cabinete medicale, servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; sali de spectacole, expoziții, cluburi; lacasuri de cult; sport și agrement în spații închise, parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; se admit completări cu funcțiuni complementare - comerț cu amanunțul, servicii, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; se admite amplasarea de locuințe colective cu servicii și comerț cu amanunțul la parter, se admit activități manufacturiere care nu utilizează spațiul liber din incintă pentru producție și depozitare și nu produc noxe incompatibile cu vecinătate; se admite amplasarea de sport și agrement în spații deschise fără a stanjeni echipamentele și locuințele din vecinătate

UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacități de peste 5 mașini; curățători chimice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precollectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- POT maxim = 50 % pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fara a depasi procentele de mai sus

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fara a depasi procentele de mai sus

LI1 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI IN ANSAMBLURI PREPONDERENT EZIDENTIALE, subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fara spatii comerciale la parter, situate in general in ansambluri existente, precum si propuse in zone de dezvoltare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum si insertiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism aprobata conform legii.

UTILIZĂRI ADMISE: Reparatii si extinderi la locuințele existente. Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, echipamente publice specifice zonei rezidentiale; parcaje la sol sau multietajate; spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, locuri de joaca pentru copii; spatii pentru sport si recreere, mobilier urban; spații libere pietonale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI: constructii cu destinatii complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6, in conditiile cuprinse la capitolele respective si in prezentul capitol; constructiile respective pot avea spatii de locuit la nivelurile superioare; locuinte colective cu sau fara parter sau parter si mezanin comercial; functiunile permise la parter nu pot fi producatoare de zgomot sau alte noxe care sa deranjeze locuirea de la etajele superioare, supraetajarea/mansardarea este admisa daca structura de rezistenta permite incarcarea suplimentara si numai daca este posibila asigurarea parcajelor aferente, a spatiilor verzi si celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/2014 si pentru locuitorii existenti si pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu sa fie integrala; mansardarea va fi insotita obligatoriu de renovarea integrala a fatadelor si, daca este cazul, de reabilitare termica; se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activități pentru servicii specializate si practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de maxim 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariala, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.; se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spatii de intretinere corporala, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinatii comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, daca solutia de acces nu influenteaza negativ estetica fatadei, daca nu este afectata circulatia pietonala si spatiile verzi amenajate, lucrări ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovării unor proiecte vizand transformarea functională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună; insertia cladirilor noi se va putea face numai daca nu sunt afectate spatiile verzi si parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile constructii respecta reglementarile zonei; se admit constructii provizorii pe durata determinata de maxim 5 ani, cu functiuni complementare locuirii, permise in zona.

UTILIZĂRI INTERZISE- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.; se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scării etc.; curățătorii chimice; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze și stații de intretinere auto; statii de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora, anexe gospodărești, orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- POT maxim = 30 %; COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- CUT maxim pentru înălțimi P+3-4= 1,5 mp ADC /mp teren

LI 4 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATA CONSTRUCTIILOR INALTE CU P+5-15 NIVELURI DESTINATE LOCUIRII SI SERVICIILOR, IN ZONE NECONSTRUITE SAU PROPUSE SPRE RESTRUCTURARE Subzona situata in zone de dezvoltare si in zone de restructurare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier. Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism – PUZ - aprobata conform legii, care vor stabili ponderea fiecarui tip de locuinte, dotarile aferente necesare si celelalte reglementari. Include zona Portului, zona depozite PECO, zona Fabricii de Zahar

UTILIZĂRI ADMISE: locuinte colective, de regula cu spatii comerciale la parter; servicii de interes general; hoteluri, apartoteluri, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii management și alte servicii profesionale, birouri; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; parcaje la sol și multietajate; comerț cu amanuntul; spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, locuri de joaca pentru copii; spatii pentru sport si recreere, mobilier urban; spatii libere pietonale; orice alte functiuni stabilite prin PUZ

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI: se stabilesc prin PUZ

UTILIZĂRI INTERZISE: activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.; se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scării etc.; curățătorii chimice; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze și stații de intretinere utilaje; statii de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora, anexe gospodărești, orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- POT maxim = 35 %; COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- CUT maxim pentru înălțimi P+3-4= 1,5 mp ADC /mp teren

Conform prevederilor art.32, alin.(1) lit."c" din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, in cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă cererea de modificare a prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate să condiționeze

autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității;

Având în vedere poziția terenului în ansamblul localității precum și faptul că reglementările urbanistice din PUG-Regulamentul Local de Urbanism nu permit realizarea investiției, în această situație investiția propusă se poate realiza numai prin schimbarea UTR și a funcțiunii aprobate în funcțiune corespunzătoare obiectului de activitate obținută prin derogare de la prevederile Planului Urbanistic General actualizat aprobat, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat în baza unui aviz de oportunitate solicitat conform precizărilor din Legea 350/2001;

Conform alin (3), (4), (6), (7) din Legea 350/2001, avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale; piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților. Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitute; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Prin PUZ se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

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

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Condiții de elaborare Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului nr.176/N/16.08.2000 emis de MLPAT care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” în ceea ce privește: piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare, regulament local de urbanism și piese desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid); plan de încadrare în localitate, plan privind situația existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare și echipare edilitară), plan privind proprietatea și circulația terenurilor

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 inițiatorului.

Se vor respecta prevederile HCLM 196/2001 care aproba Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul :

Elaborare PUZ pentru « Construire spații de depozitare »

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/nelncadrarea 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 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)

Acordul proprietarului terenului identificat cu nr. Cadastral 641 (S=22096 mp) pentru schimbarea UTR conform PUZ

Acordul proprietarilor direct învecinați pentru schimbarea UTR conform propunerii din PUZ

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

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) :

alimentare cu apă (amplasament și racordare)

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare (amplasament și racordare)

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

Avizul I.J.P.-serviciul rutier

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

Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, cu avizele precizate în Ordin 176/N/2000 (avize de amplasament emise de administratorii de rețele și avize emise de instituțiile deconcentrate ale statului reprezentate în teritoriu: mediu, sanatare publică, securitate la incendiu)

Aviz de oportunitate conform precizărilor de la regimul tehnic

Studiu geotehnic ; Studiu de circulație

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanisrilor din România

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

-taxa pentru emiterea autorizației de construire, taxa pentru timbru de arhitectura

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

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



SECRETAR,

BĂICEANU LILIANA

ARHITECT SEF,

VĂRZARU CĂȚALINA IOANA

SEF BIROU

CORNOIU SILVIA

Achitat taxa de : 225,00 lei, conform Chitanței nr 0181006/09.05.2018

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