

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 32770 din 25.07. 2018

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 404 din 25.07.2018

în scopul:
Elaborare Plan Urbanistic Zonal
«Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente»

Ca urmare a cererii adresate de **Primăria Municipiului Giurgiu**, reprezentată de viceprimar, Ionuț CIOACĂ, cu domiciliul/ sediul în județul **Giurgiu**, municipiul/ orașul/ comuna **Giurgiu**, satul --, sectorul --, cod poștal **080044**, bd. **București**, nr. **49-51**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/ fax **0246 211 627**, e-mail **primarie@primariagiurgiu.ro**, înregistrată la nr. **32654**, din **24.07.2018**,

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul **Giurgiu**, municipiul **Giurgiu**, cod poștal, str., nr., bl., sc., et., ap., sau identificat prin **plan de situație și plan de încadrare**;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **11128DU366/ 2009**, faza **PUG**, 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:

- imobilul (teren și construcții) este situat în intravilanul municipiului Giurgiu;
- imobilul (teren și construcții) se află parțial în domeniul public și privat al municipiului Giurgiu sau al altor persoane juridice, și parțial în domeniul privat al unor persoane fizice;
- cf. Listei Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul MC 2828/ 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul MCC nr. 2314/ 2004, zona studiată cuprinde următoarele monumente istorice:

poz. 1	GR-I-s-A-14756	Cetatea Giurgiu	Pe malul stâng al Brațului Sf. Gheorghe, la V de Șos. Portului	Sec. XIV-XVIII, Ep. Medievală
poz. 261	GR-II-a-B-14878	Ansamblul urban „Parcul Alei, cu imobile limitrofe”	str. Dobrogeanu Gherea Constantin (perimetrul zonei urmează limitele posterioare ale loturilor imobilelor limitrofe parcului)	sec. XIX-XX
poz. 272	GR-II-a-B-14886	Ansamblul urban "Str. Mircea cel Bătrân"	Str. Mircea cel Bătrân, frontul nr. 16-32, respectiv nr. 17-25 (inclusiv clădirea de colț cu adresa pe str. C.D. Gherea nr. 1) până la limita posterioară a loturilor.*	sec. XIX-XX
poz. 510	GR-III-a-B-15104	Aleea Eroilor (1877-1878) – 23 de busturi și placă comemorativă	Parcul Alei	1977
poz. 229	GR-II-m-B-14846	Cheiful de Piatră	Pe canalul Sf. Gheorghe	1876
poz. 279	GR-II-m-B-14894	Podul Bizetz	Șos. Portului, peste canalul Sf. Gheorghe	1905
poz. 258	GR-II-m-B-14875	Casa Vasile Dorobanțu	Str. Dobrogeanu Gherea Constantin, 1	1905-1928
poz. 259	GR-II-m-B-14876	Prefectura, azi Muzeul Județean	Str. Dobrogeanu Gherea Constantin, 3	1870-1903
poz. 260	GR-II-m-B-14877	Tribunalul, azi Prefectura	Str. Dobrogeanu Gherea Constantin, 5	1935
poz. 276	GR-II-m-B-14890	Biserica Sf. Nicolae	Str. Mircea cel Bătrân, 38	1830
poz. 509	GR-III-m-B-15103	Bustul lui Mihai Eminescu	Parcul Alei	1938
poz. 511	GR-III-m-B-15105	Bustul lui Aristide Paulopoulu	Str. Berthelot Henri M., colț cu Str. Parcului	an 1920

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală și destinația imobilului: curți construcții.
- Imobil situat în zona „A” și „B” conform HCLM nr. 173/ 2007.

3. REGIMUL TEHNIC:

Având vedere legislația în vigoare, precum și reglementările PUG Giurgiu 2011, se impune realizarea unui plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor specifice în partea de centrală a orașului; pentru zona aflată de-a lărgul Canalului Cama - Sf. Gheorghe, în vecinătatea unor monumente istorice (Cetatea Giurgiu, Cheiul de Piatră, Casa Vasile Dorobanțu, Prefectura azi Muzeul Județean, Podul Bizetz, Biserica Sf. Nicolae, ș.a.).

Cu o suprafață de aproximativ 10ha, pentru această zonă a fost întocmit un studiu de delimitare a zonei de protecție a Cetății dar și un studiu de fundamentare. Elaborarea acestui plan urbanistic vine ca o necesitate pentru elaborarea unor proiecte viitoare, prin fonduri europene.

Încadrare:

Conform **PUG actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011**, imobilul se află în următoarele UTR-uri:

C2 – Zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase; POT max. 50%, CUT max. 1,0;

S – Zonă cu destinație specială; POT max. 50%, CUT max. 2,0;

IS2A – Subzona de comerț, servicii; POT max. 40%, CUT max. 1,0;

IS1 – Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar; POT max. 40%, CUT max. 1,0;

IS3 – Subzona de activităților legate de culte; POT/ CUT max. conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare/ coeficientul de utilizare maxim al zonei în care se inserează;

IS5 – Subzona construcțiilor pentru cultură; POT max. 40%, CUT max. 1,0;

LM1 – Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în zone protejate; POT max. 35%, CUT max. 0,8;

I2 – Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități; POT max. 45%, CUT max. 7,5;

I3 – Subzona de producție și depozitare compatibile cu funcțiuni protejate adiacente; POT max. 40%, CUT max. 1,6;

I4 – Subzona de producție și depozitare în zone de reconversie și/ sau ecologizare; POT max. 40%, CUT max. 1,6;

V2 – Spații verzi tip parcuri și scuaruri; POT max. 15% (se ia în considerare gradul de ocupare a terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale), CUT max. 0,2 sau cf. normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii;

V6 – Zone de agrement cu concentrare de regulă în vecinătatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, ștranduri, servicii și comerț complementar); POT max. 40% sau cf. normelor specifice în vigoare, CUT max. 0,6 sau cf. normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii;

V7 – Situri arheologice; POT/ CUT max. cf. studiilor de specialitate și PUZ.

CC1 – Zona transporturilor rutiere; POT max. cf. studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%, CUT max. cf. studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0;

CC2 – Zona transporturilor feroviare; POT max. cf. studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%, CUT max. cf. studiilor de specialitate dar nu mai mult de 7,5.

Conform **PUZ „Aleea Plantelor – Drumul de Centură – Canalul Sf. Gheorghe”, aprobat prin HCLM nr. 73/ 2012**, imobilul se află în următoarele UTR-uri:

IS2A – Subzona de comerț, servicii; POT max. 50%, CUT max. 2,0;

I3 – Subzona de producție și depozitare compatibile cu funcțiuni protejate adiacente; POT max. 60%, CUT max. 2,4;

CC1 – Zona transporturilor rutiere; POT/ CUT max. nu este cazul;

CC2iex – Zona transporturilor feroviare – căi industriale existente; POT/ CUT max. nu este cazul;

CC3' – Zona mixtă destinată transporturilor navale și serviciilor conexe; POT max. 50%, CUT max. 1,0;

Conform **PUZ „Zona centrală, traseu reprezentativ: Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea cel Bătrân, Strada Ștefan cel Mare, Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Strada George Coșbuc, Strada Portului, Strada Canalului și Strada Parcului”, aprobat prin HCLM nr. 90/ 2016**, imobilul se află în următoarele UTR-uri:

IS0 – Subzona mixtă (echipamente publice/comerț și servicii/ învățământ/ cultură/ sănătate); POT max. 40%, CUT max. 1,2.

Conform **PUZ „Canal Cama”, aprobat prin HCLM nr. 424/ 2017**, imobilul se află în următoarele UTR-uri:

IS2A – Subzonă mixtă comerț/ servicii/ educație, POT max. 50%, CUT max. 1,0;

V6 – Zone de agrement cu concentrare în vecinătatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, ștranduri, servicii și comerț complementar). POT max. 30%, CUT max. 0,6;

V7 – Zonă cu patrimoniu arheologic reperat, POT max. 10%, CUT max. 0,2.

Conform **Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZ-CP Cetatea Giurgiu**, întocmit de Centrul de Proiectare, Execuție și Consulting București SRL Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu”; zona de protecție a monumentului istoric, așa cum a rezultat din studiul de delimitare întocmit în etapa anterioară, are o suprafață de cca 68,2ha, suprafață apreciabilă care cuprinde porțiuni semnificative de țesut urban definite de caracteristici istorice și funcționale diferite. Acestea particularități au determinat subîmpărțirea teritoriului studiat în mai multe subzone:

Subzona I (caracterizată de prezența cetății medievale Giurgiu – cca. 2,8ha);

Subzona II (caracterizată de prezența Canalului Plantelor. Componentă peisagistică semnificativă (vegetație de luncă – cca. 12ha);

Subzona III (subzonă de tranziție între peisajul dezvoltat natural și zona portuară – cca. 1,6ha);

Subzona IVa (cu specific industrial – cca. 22,5ha);

Subzona IVb (cu specific industrial – cca. 0,4ha);

Subzona V (caracterizată de prezența funcțiilor de loisir: Parcul Alei și extinderile ulterioare ale acestuia – cca. 2,7ha);

Subzona VI (caracterizată de prezența locuirii și a comerțului ocazional – cca. 2,38ha);

Subzona VII (caracterizată de prezența funcțiilor administrative cca. 0,4ha);

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

Subzona VIII (caracterizată de prezența Unității militare – cca. 5,7ha);
Subzona IX (caracterizată de prezența funcțiilor religioase și a celor culturale – cca. 0,6ha);
Subzona X (caracterizată de circulații carosabile pietonale inclusiv poduri – cca. 11,4ha);
Subzona XI (zonă cu patrimoniu arheologic reperat – cca. 24ha).

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”; și va conține piese scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare și regulament local de urbanism și piese desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare, plan privind situația existentă, plan de reglementări urbanistice – zonificare, plan de reglementări – echipare edilitară, plan privind proprietatea și circulația terenurilor; precum și alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înțelegerea reglementărilor propuse.

Studiile de fundamentare se elaborează în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, ce intervin hotărâtor în susținerea problemelor privind dezvoltarea urbanistică a zonei. Prezentul certificat poate fi utilizat și pentru întocmirea studiilor de fundamentare și pentru obținerea avizelor/ acordurilor emise de organismele centrale sau teritoriale.

PUZ se elaborează după obținerea avizelor/ acordurilor 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 cu suportul elaboratorului. Se vor respecta și alte condiții impuse prin tema de proiectare.

PUZ se va corela cu proiectele de investiții ale Primăriei Municipiului Giurgiu.

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 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

PUZ se va întocmi pe suport topografic.

Având în vedere prevederile Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

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

Elaborare Plan Urbanistic Zonal «Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente»

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 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.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

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.E.

D.T.A.D.

Plan Urbanistic Zonal (4 exemplare originale) 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, sănătate publică, securitate la incendiu). 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.

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

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

aviz pentru racord alimentare cu apă

canalizare

aviz pentru racord canalizare

alimentare cu energie electrică

construct salubritate – evacuare deșeuri inerte

alimentare cu energie termică

acord Direcția Patrimoniu PMG

gaze naturale

acord Direcția Servicii Publice PMG

telefonizare

salubritate

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):

Aviz Serviciul Român de Informații

Aviz M.C.I.N. – D.J.C. Giurgiu

Aviz I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier

Aviz M.A.I.

Aviz Institutul de Arheologie

Aviz Compania Națională C.F.R.

Aviz M.Ap.N. prin Statul Major General

Aviz Apele Române

Aviz Unic – C.J. Giurgiu

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

Studiu topografic

Studiu de circulație

Documentar fotografic

Studiu hidro/ geotehnic (dacă e cazul)

Studiu istoric

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

f) dovada înregistrării proiectului la O.A.R. (copie);

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

taxă pentru emiterea A.C./ A.D.

taxă pentru timbru de arhitectură

taxă pentru racord

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 24 LUNI DE LA DATA EMITERII.



SECRETAR,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

ȘEF BIROU,
Silvia CORNOIU

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____. SCUTIT cf. Legii 227/ 2015

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.