

ROMÂNIA, județul GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
nr. 49915 din 07.11. 2018

CERTIFICAT DE URBANISM  
nr. 605 din 07.11. 2018

în scopul:  
**Elaborare Plan Urbanistic Zonal**  
**«Cimitir Bălănoaia»**

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. **47398**, din **24.10.2018**,

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul **Giurgiu**, municipiul **Giurgiu**, cod poștal ....., șos. **Bălănoaiei**, nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., **tarlăua 195, extravilan**, sau identificat prin **CF 39328, nr. cad. 39328**;

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 este situat în extravilanul municipiului Giurgiu;
- imobilul teren se află în domeniul public al municipiului Giurgiu cf. HCLM nr. 339/ 29.08.2018;
- imobilul teren se află sub incidența art. 3, alin. (1) din Legea 17/ 2014, cf. extras CF 39328 din 14.09.2018;
- cf. Listei Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul MC 2828/ 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul MCC nr. 2314/ 2004, zona studiată nu cuprinde monumente istorice și nu se află în zona de protecție a acestora.

### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a imobilului teren: arabil.
- Imobilul teren situat în clasa „I” conform HCLM nr. 277/ 2002.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Având în vedere legislația în vigoare, precum și reglementările PUG Giurgiu 2011, se impune realizarea unui plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor specifice în partea de nord-vest a orașului; pentru zona aflată la vest de DN 5B Giurgiu-Ghimpați în vecinătatea Penitenciarului Giurgiu, delimitată de următoarele vecinătăți: nord-vest – NC 31021; sud-vest – NC 31021; sud-est – NC 30097; nord-est - șoseaua Bălănoaiei. Cu o suprafață de aproximativ 3ha, imobilul identificat cu NC 31022 este teren în domeniul mun. Giurgiu conform Procesului Verbal nr. 71/ 29.10.2010 al OCPI Giurgiu de identificare și recunoaștere a hotarului dintre UAT Stănești și UAT Giurgiu.

Elaborarea acestui plan urbanistic vine ca o necesitate pentru asigurarea numărului necesar de locuri de înhumare.

#### Încadrare:

Având în vedere că terenul a intrat în domeniul municipiului Giurgiu (conform Procesului Verbal nr. 71/ 29.10.2010 al OCPI, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 14439/ 26.08.2011, pentru identificarea și recunoașterea hotarului dintre UAT comuna Stănești și UAT municipiul Giurgiu) ulterior aprobării **PUG actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011**, imobilului teren extravilan îi sunt aplicabile prevederile UTR-ului: EX – Zone situate în extravilan.

#### Subzona EX2 – Zone destinate agriculturii

Utilizări admise: cultivarea plantelor pentru consum și tehnice; sere, solarii; perdele de protecție.

Utilizări admise cu condiționări: Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului și se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege). Pentru ferme și exploatare agricole cu suprafețe minime de 2ha, cu o latură de cel puțin 30m; este permisă amplasarea

---

**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.

unor sedii de fermă și anexe necesare exploatarei agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii, a căror amplasare nu este limitată. Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploatarei agricole se poate face după cum urmează: Direct în baza prezentului regulament în cazul sediilor firmelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă, pentru incinte cu suprafața de maxim 500mp; Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzând zonarea teritoriului fermei, aprobate în condițiile legii pentru alte cazuri decât cele din alineatul precedent și cel de mai jos. Pentru amplasarea fermelor și exploatarea agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.

Utilizări interzise: orice lucrări de terasament care modifică direcția naturală de scurgere a apelor meteorice, afectând alte proprietăți; orice alte utilizări decât cele menționate anterior.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni): Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale, se recomandă totuși comasarea parcelelor în trupuri de minim 2ha, cu o latură de cel puțin 30m. Pentru amplasarea sediilor de fermă vezi Utilizări admise cu condiționări.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de fermă nu poate fi situat la mai puțin de 5,5m de axul drumului de exploatare adiacent. Alinierea construcțiilor se va face la minim 5m de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m pe o latură și 3m pe cealaltă. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

Circulații și accese: Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4m lățime.

Staționarea autovehiculelor: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

Se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.

Aspectul exterior al clădirilor: Toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Condiții de echipare edilitară: Se admit soluții locale de asigurare a utilităților, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

Spații libere și spații plantate: Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției 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 către clădirile învecinate.

Împrejmuiri: Pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiri ușoare, cu caracter provizoriu (șârmă sau plasă de șârmă pe stâlpi de lemn sau metal). Pentru incinte construite gardurile spre drum vor fi transparente și vor avea înălțimea de maxim 1,5m, cu soclu opac de 0,3m și dublare cu gard viu iar gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și vor fi opace.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

POT maxim = 35%, CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1mp ADC/ mp teren.

Indicatorii de mai sus se aplică pentru sedii de fermă; pentru incinte de producție: POT maxim = 50%, CUT maxim = 7mc/ mp teren.

În conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în situații deosebite, în funcție de condițiile specifice de amplasament (poziția terenului în ansamblul localității) și/sau de importanța și complexitatea obiectivului de investiții și dacă prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilanul localității și pentru stabilirea reglementărilor urbanistice întocmit și aprobat în condițiile legii.

Documentația tehnică se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia; plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Conform art. 47<sup>A</sup>1, alin. (1) din Legea 350/ 2001 introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Se vor respecta prevederile:

- HG nr. 525/ 1995 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinului nr. 3422/ 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinului nr. 119/ 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legii nr. 102/ 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare.

---

#### **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.

#### 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 organizmele 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:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) 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 «Cimitir Bălănoaia» și introducerea terenului în intravilan

**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);  
[X] Acordul proprietarilor direct învecinați pentru schimbarea funcțiunii terenului cf. PUZ.

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

[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [ ] D.T.A.D.

[X] 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):

[X] alimentare cu apă	[ ] aviz pentru racord alimentare cu apă
[X] canalizare	[ ] aviz pentru racord canalizare
[X] alimentare cu energie electrică	[ ] contract salubritate – evacuare deșeuri inerte
[X] alimentare cu energie termică	[ ] acord Direcția Patrimoniului PMG
[X] gaze naturale	[ ] acord Direcția Serviciului Public PMG
[X] telefonizare	
[X] salubritate	
[X] 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 (copie):

[X] Aviz Serviciul Român de Informații	[X] Aviz privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	[X] Aviz ANIF
[X] Aviz Ministerul Afacerilor Interne	[X] Aviz I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier	[X] Aviz Apele Române
[X] Aviz M.Ap.N. prin Statul Major General		[X] Aviz Unic – C.J. Giurgiu

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

[X] Studiu topografic	[X] Studiu de circulație	[X] Documentar fotografic
[X] Studiu hidro/ geotehnic (dacă e cazul)	[X] Studiu pedologic	

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):

[X] Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanistilor 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.

PRIMAR,  
Nicolae BARBU

SECRETAR,  
Liliana BAICEANU

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.