

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 50445 din 08.11. 2018

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 616 din 08.11. 2018

În scopul:

„construire salon de evenimente și spații conexe (împrejmuire, semnalistică, dotări, amenajări și utilități aferente) ”

Ca urmare a cererii adresate de*1) SC ALCARIO TRADING SRL –reprezentată prin Cara –Nicola Marius Eugen cu domiciliul/sediul*2) în județul Giurgiu municipiul Giurgiu sector str.1 Decembrie 1918 bl. 16 Vechi sc.A, etj.1, ap.3, cam.2 înregistrată la nr.49175/02.11.2018

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, _____ cod poștal _____ str. Bdl. București nr.161 sau identificat prin*3) CF 39198; nr.cad.39198;

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 notarial 1526/2018 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: arabil și 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 destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor, si CC1 –zona transporturilor rutiere. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare; reglementările urbanistice pentru căile de comunicații prevăd următoarele caracteristici ale tronsoanelor de drum propuse spre modernizare/reabilitare: DN5 prospect minim de 20m (stabilirea aliniamentului reglementat al parcelei la 10m din axul drumului existent), și drum acces partea de nord (str. Stejarului) prospect minim de 20m (stabilirea aliniamentului reglementat al parcelei la 6,0m din axul drumului existent).

Zona LM4 -utilizări admise: reparatii la locuintele existente;- locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spații verzi amenajate – plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spații libere pietonale. Prevederile zonei LM4 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 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, cofetarii, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații închise destinate destinderii, sportului; spații plantate; - activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;

Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate. Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

utilizări admise cu condiționări: pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; Instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006. Amplasarea de unități comerciale en-gros se poate face numai în zona I2 sau pe baza unui PUZ în cadrul cărui să se analizeze relația cu vecinătatea și traficul generat. Sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100m de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice. Sunt admise lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate

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.

ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oras și în vecinătatea arterelor principale de circulație, 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. Utilizări interzise: amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/ sau pietoni în zona protejată C2; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățători chimice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare 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; 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. Întrucât se solicită realizarea unei construcții cu suprafața utilă mai mare de 1000 mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

Conform prevederilor art.32, alin.(1) lit."c" din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea investiției este condiționată 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;

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 funcțiilor, 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 servituti; 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, regulamentul 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.

- Inserții dispersate în alte zone funcționale: POT maxim = 50 %.
- Inserții dispersate în alte zone funcționale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona diacent

Conform prevederilor Legii 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:

Elaborare PUZ pentru „construire salon de evenimente și spații conexe (împrejmuire, semnalistică, dotări, amenajări și utilități aferente) ”

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

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: Agenția 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 emilire a acordului de mediu se desfășoară după emiteria certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii

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.

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 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/DESFĂȘINȚARE 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.

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

acordul autentificat al proprietarilor învecinați pentru funcțiunea propusă cf. art.27 alineat(1), lit.c) , alineat (3) și alineat(5) din ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

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

alimentare cu apă (aviz amplasament)

aviz pentru racord alimentare cu apă

canalizare (aviz amplasament)

aviz pentru racord canalizare

alimentare cu energie electrică (aviz amplasament)

[] aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte

alimentare cu energie termică (aviz amplasament)

[] acord Direcția Patrimoniu PMG

gaze naturale (aviz amplasament)

[] acord Direcția Servicii Publice PMG

[] telefonizare

salubritate (contract evacuare deșeuri)

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

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, elaborat de MLPAT cu respectarea prevederilor de informare și consultare a publicului cf. HCLM 196/2011 care aprobă teritoriul, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010 ;

Aviz de oportunitate conform precizărilor de la regimul tehnic

[] verificarea proiectului cf. L. 10/1995 și H.G. 925/ 1995 la toate cerințele cf. categoriei de importanță a clădirii.

[] Audit energetic

Studiu geotehnic

Studiu topografic

[] Expertiza tehnică

Studiu de circulație

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

România

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

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Nicolae BARBU

SECRETAR,
Liliana Băiceanu

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

ȘEF BIROU,
Silvia CĂRNOIU

ÎNȚOCMIT,
Elena CIOCÎLTAN

Achitat taxa de: 113,0 lei cu chitanța nr.0079624/01.11.2018

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.