

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
Nr. 12848 din 15.03.2019

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 136 din 15.03.2019

În scopul: „Operațiuni notariale-Dezmembrare teren în 7 loturi”

Ca urmare a cererii adresate de\*1) SC PALAS SRL -reprezentată prin Ghețu Pană Diana  
cu domiciliul/sediul\*2) în județul Giurgiu \_\_\_\_\_ municipiul/comuna/ Frățești sat Remus  
înregistrată la nr.10413/01.03.2019  
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal \_\_\_\_\_,  
str. Stejarului nr. 10 sc.\_\_\_\_, et.\_\_\_\_ ap.\_\_\_\_, sau identificat prin\*3)  
plan de încadrare în zonă, plan de situație; CF 39380 și nr.cad.39380;  
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 al persoanelor juridice cf.act notarial 2831/2018 situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- nu este situat în zonă protejată;
- nu sunt interdicții de construire
- grevat de sarcini conform extras de Carte Funciară

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 aprobat prin HCLM 37/2011, terenul se află în unitatea teritorială de referință subzona **LM 2**-locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite, și zona. **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: str. Stejarului prospect minim de 12m(stabilirea aliniamentului reglementat al parcelei la 6,0m din axul drumului existent).

**utilizări admise:** Reparații și extinderi la locuințele 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 amenajați; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;spații libere pietonale;

**utilizări admise cu condiționări:** locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfașurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; sere de maxim 100mp; panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate;se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfașurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

**utilizări interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfașurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care

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.

LEGALIZAREA  
PE VERSO



sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22 :00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precollectare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează terenul pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto;

- 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 rapidă a apelor meteorice;

- în conformitate cu prevederile art.47 alin.(1) lit."e" din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru divizarea terenului în mai mult de 3 parcele este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate..

- 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 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, 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.

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 și desenate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ în scopul declarat\*4) pentru:  
parcelele rezultate sunt construibile doar după realizarea unui PUZ "Elaborare PUZ pentru parcelarea terenului cu nr. cad 39380 "

\*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/heîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie 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 cerințelor cu privire la procedura de emiterie 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.

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.



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.E.  D.T.A.D.

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

**Acord banca Transilvania SA**

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  aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte  
 alimentare cu energie termică  acord Direcția Patrimoniu PMG  
 gaze naturale  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 (copie):

Certificat de atestare fiscală – DITL  Aviz M.C.I.N. – D.J.C. Giurgiu  Aviz Serviciul Român de Informații

Acord Inspectoratul de Stat în Construcții în  Aviz M.A.N. prin Statul Major General  Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă

cazurile precizate în regimul tehnic

Aviz I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier  Aviz M.A.I.  Aviz Compania Națională de Căi Ferate

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 Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, 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

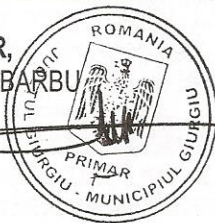
e) Punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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



L.S.

SECRETAR,  
Liliana Băiceanu

ARHITECT ȘEF,  
Ioana Cătălina VĂRZARU

ȘEF BIROU,  
Silvia CORNOIU

ÎNTOCMIT,  
Elena CIOCÎLTAN

Achitat taxa de: 43,0 lei, conform Chitanței nr. 0038192/01.03.2019

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.