

ROMÂNIA, județul GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
nr. 42576 din 20.09. 2019

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 520 din 20.09. 2019

În scopul: **OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CENTRU LOGISTIC MODULAR ȘI ÎMPREJMUIRE PE TREI LATURI**

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. VLD LOGISTIC SRL-reprezentat prin administrator Pătrașcu Ionel Sorin** cu domiciliul\*2) /sediul în județul **GIURGIU** municipiul/orașul/comuna **.GIURGIU...., .sos. PORTULUI . nr. 1 ZONA LIBERĂ** sc. et. ap. sector telefon/fax , e-mail ..înregistrată la nr. **42576** din **16.09.2019** pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **GIURGIU.....**, municipiul/orașul/comuna **. GIURGIU....satul.....** sectorul... cod poștal .. șos.. **PORTULUI nr.1 PARCELA 2A2/2** bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sau identificat prin\*3) ....**Plan de situație,**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.11128 D.U.366/2009 , faza PUG actualizat aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului 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:**

- imobil deținut cu contract de concesiune nr.13/29.08.2019 în Zona Liberă Giurgiu , aflat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

**2.REGIMUL ECONOMIC:**

- teren situat în zona"A" conform HCLM 173/2007
- folosința actuală și destinația : curți construcții

**3.REGIMUL TEHNIC:**

În conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCLM nr.37/2011- terenul se află amplasat în zona I 4 (în incinta Zonei Libere Giurgiu ) **Subzona de productie si depozitare** și zona **CC1-** Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Având în vedere situarea imobilului adiacent unui drum de incinta, care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de minim 12,0m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 6,0m din axul drumului. 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.”

- **UTILIZĂRI ADMISE;**- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari, mijlocii și mici, depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;- cercetare-dezvoltare, formare profesională;- servicii pentru zona industrială și pentru transporturile navale, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;- comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros;- showroom;- moteluri;- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;- stații de alimentare cu carburanți;- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru salariați;- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;-spații plantate – fâșii de protecție;- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI;**- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;- construirea este permisă numai dacă în zona există sau se realizează lucrări de protecție la inundații.

- **UTILIZĂRI INTERZISE;**- localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

**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.

- localizarea unităților care produc poluarea aerului solului și apei în zona de frontieră;- 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.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Pentru a fi construite, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construite pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT :** Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și 6m în cazul străzilor de categoria a III-a. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR :**Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ :**Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE :**Parcela este construiabilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:- activități desfășurate pe o suprafață de până la 100mp, un loc de parcare la o suprafață de 50mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 75mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR :**Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20m, cu excepția utilajelor.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR :**Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE :**Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme.

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.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

**ÎMPREJMUIRI:** Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiți opace de maxim 2,2m. În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști. Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

POT maxim = 40% CUT maxim = 1,6mp ADC/ mp teren sau, după caz, 8mc/ mp teren

În conformitate cu Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, întrucât realizarea investiției pentru care s-a solicitat emiterea certificatului de urbanism necesită detalierea prevederilor documentației de urbanism (PUG) în vigoare pentru zona respectiva este necesară elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu (PUD) pentru sectorul TCP1 zona delimitată de drumurile de incinta ale Zonei Libere (Drum TCP1, Drum B, Drum A, Drum F), care include și parcela P2A2/2.

Planul Urbanistic de Detaliu va include obligatoriu propunerea de mobilare urbană, organizare a circulației, de asigurare a parcarilor și planuri de prezentare a arhitecturii construcțiilor; PUD se va prezenta spre aprobare Consiliului Local însoțit de avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al PUD-lui – indicativ "GM 009/iunie 2000", elaborat de MLPAT. PUD se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Planul urbanistic de detaliu va reglementa modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; accesul auto și pietonale; conformarea arhitectural-volumetrică; conformarea spațiilor publice. **Indicatorii urbanistici POT și CUT se vor stabili prin raportare la întreaga zonă studiată.**

Pentru realizarea investiției se va solicita un nou certificate de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat\*4) pentru/întrucât:

## ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC MODULAR ȘI ÎMPREJMUIRE PE TREI LATURI

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

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.

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)**
- 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

alimentare cu energie termică  transport urban

d.2) **avize și acorduri privind:**

securitatea la incendii  protecția civilă  sănătatea populației

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

**Acordul S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu**

4) **studii de specialitate (1 exemplar original)**

**Elaborare PUD conform Ghidului "GM 009/iunie 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 ;**

**Studiu geotehnic**

**Studiu topo cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, la scările 1:2.000, 1:1000, 1:500, 1:200 sau 1:100, după caz, vizat de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară teritorial**

**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 PUD la RUR**

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

g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)**

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

PRIMAR,

NICOLAE BARBU



SECRETAR,

BAICEANU LIJIANA

ARHITECT-ȘEF

VARZARU IOANA CATALINA

ȘEF BIROU,

CORNOIU SILVIA

ÎNTOCMIT,

GUȚU MARIANA

Achitat taxa de : 56,0 lei, conform Chitanței nr 0124517 din 16.09.2019 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de