

ROMÂNIA, județul GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
nr. 32658 din 29.06. 2020

CERTIFICAT DE URBANISM  
nr. 311 din 29.06. 2020

În scopul obținerii autorizației de construire pentru: **elaborare documentație de urbanism: PUD – pentru construire locuință unifamilială**

Ca urmare a Cererii adresate de **Pop Mădălin și Pop Giorgia Alina**, cu domiciliul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, satul -, sectorul -, cod poștal -----, șos. Alexandriei, nr. 185, bl., sc., et , ap , telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 32658 din 25.06.2020,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, cod poștal -, șos. Alexandriei, nr. 180A, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sau identificat prin: **plan de amplasament , carte funciară nr. 39385, nr. cadastral 39385.**

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

-Teren aparținând domeniului privat al persoanelor fizice (conform act notarial nr.100 din 19.02.2019 emis de NP Durbac Marius-Laurentiu) situat în teren privat conform PUG actualizat Giurgiu

-Nu este situat în zona protejată;

-Nu sunt interdicții de construire.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

-terenuri situate în zona „D” conform HCLM 173/2007

-folosință actuală: curți construcții, arabil, vie

-destinație: 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 ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere. Având în vedere situarea terenului adiacent șos. Alexandriei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de minim 20m, se stabilește aliniamentul reglementat respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10m din axul străzii. 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:** 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 amenajate (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; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată; se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfașurate 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 200mp ADC (sau 30% din suprafața desfașurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care 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

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 liberă circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice autobaze și stații de întreținere auto;

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim 3,5m. **Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea;** prin excepție se admit parcele care nu respectă aceasta prevedere numai dacă parcela respectivă nu provine dintr-o dezmembrare.

front minim	înșiruit	8m	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P-P+2 niveluri = 35%
	cuplat	12m	
	izolat	12m	
suprafața minimă	înșiruit	150mp	
	cuplat	200mp	
	izolat	250mp	
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105			

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 4m de la aliniamentul reglementat al parcelei în partea de Sud, pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfășurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.). **Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate. Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren 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 cornișă 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 sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: -câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată până la 120mp; -câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120mp;

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș 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:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. 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, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. 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 unor spații plantate publice din apropiere.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran. 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:** Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

- POT maxim = 35% CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren.

Având în vedere amplasamentul terenului, precum și restricțiile impuse datorită zonei de siguranță/protecție a rețelei de alimentare/distribuție cu energie electrică care afectează terenul, cât și configurația fondului construit adiacent, amplasarea noii

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 liberă circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

Construcții necesită reglementări urbanistice în ceea ce privește retragerile față de aliniamentul reglementat și limitele de proprietate, în conformitate cu prevederile art.32 din Legea 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul în cazul în care se dorește o derogare de la prevederile Regulamentului Local de Urbanism (retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioara), stabilirea condițiilor de construire în corelare cu vecinătățile imediate, se face prin elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Planul Urbanistic de Detaliu va cuprinde reglementări cu privire la asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, amplasarea construcțiilor (retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioara), permisivități și constrângeri urbanistice privind volumul construit și amenajările, relații funcționale și estetice cu vecinătățile, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor, propuneri de ocupare și utilizare a terenului (indicatori urbanistici POT, CUT); PUD va include obligatoriu propunerea de mobilare urbană, organizarea 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.

După aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire DTAC, numai pe baza unui nou certificat de urbanism pentru investiție, emis pe baza reglementărilor aprobate.

#### Elaborare documentație de urbanism: "PUD – pentru construire locuință unifamilială"

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.

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 decarte 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):

alimentare cu apă (amplasament)

aviz pentru racord alimentare cu apă

canalizare(amplasament)

aviz pentru racord canalizare

alimentare cu energie electrică

aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeurilor inerte

alimentare cu energie termică

acord Direcția Patrimoniu PMG

gaze naturale

acord Direcția Servicii Publice PMG

telefonizare

salubritate(contract evacuare deșeurilor)

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

Aviz M.A.N. prin Statul Major General

Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă

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):

verificare proiectului cf. L. 177/ 2015 și H.G. 925/ 1995 la toate cerințele cf. categoriei de importanță a clădirii.

Audit energetic

Studiu geotehnic

Expertiza tehnică

Studiu topografic

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

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 ;

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUD la RUR

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

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

taxă pentru emiterea A.C.

taxă pentru timbru de arhitectură

taxă pentru racord

PRIMAR,

NICOLAE BARBU

SECRETAR GENERAL,

LILIANA BAICEANU

ARHITECT-ȘEF,

IOANA CATALINA VARZARU

ȘEF BIROU,

Silvia CORNOIU

ÎNTOCMIT,

Alina Angelica PANTELIMON

Achitat taxa de : 18,0 lei, conform Chitanței nr. 0190688 din 25.06.2020

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 liberă circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.