

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 9059 din 03.03 2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 108 din 03.03 2021

În scopul:

„Elaborare PUZ –nr.cad.39198”Ansamblu locuințe individuale “

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 str. 1 Decembrie 1918 bl.16 Vechi, scara A, et.1, ap.3, camera 2 înregistrată la nr.9059/16.02.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, _____ cod poștal _____, 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 al municipiului Giurgiu nr.37/10.03.2011 ,documentația de urbanism nr. 1030/2018, faza PUZ aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.125/24.04.2019

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 este: Domeniu privat al persoanelor juridice (SC Alcario Trading SRL) conform contract de vânzare –cumpărare nr.1526/2018 emis de NP Ciobanu Dinel Victor , 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:

Terenul pe care se va realiza construcția este situat conform Planului Urbanistic Zonal “construire salon de evenimente și spații conexe(împrejmuire, semnalistică, dotări, amenajări și utilități aferente)” aprobat prin HCLM 125/2019 în UTR- IS2A-subzonă construcții pentru comerț, prestări servicii, având următoarele utilizări funcționale:

Utilizări admise:

- spații comerciale și de servicii cu raza mare, medie și redusă de servire
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate

Utilizări admise cu condiționări:

- amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori - **distanța față de cea mai apropiată biserică este de 450m**

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp (**suprafața reglementată este de 10894mp**), cu un front la strada de minim 30.00 metri (**front de aprox 90m**) pentru funcțiuni cu raza de servire largă

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

retragerea propusă față de aliniament – 3.00-10.00 m rezultat din retragerea de 25.00m față de axul str. stejarului;

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.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

retragerea generala propusa este conforma cu acest articol: 5.00m

retragerea generala propusa este conforma cu acest articol: 5.00m

- se recomanda ca, pentru a respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor; SE APLICA ZONEI NORDESTICE A LOTULUI 1 - retragerea reglementata in aceasta zona (5.00m) include aceasta distanta de 10.00m

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi reduca la jumatate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 4.00 metri – functiuni comerciale, cazul de fata

Circulatii si accese:

- parcela este construabila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, în mod direct, dintr-o circulatie publica; (zona de acces 13ml);

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

Stationarea autovehiculelor:

in etapele ulterioare de proiectare se va studia pobilitatea realizarii parcarilor care sa acopere necesarul pentru cele doua terenuri (lot 1 si lot 3), chiar si de preluare a suplimentului necesar de parcare de la un lot la altul, prin cooperare

se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca în suprafete dimensionate si dispuse astfel încat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Parcaje:

In cazul existentei unor parcaje publice sau de uz public amenajate in raza de 250 m de amplasament este posibila, prin exceptie, acoperirea partiala a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numarul de locuri de parcare pe care il poate aloca utilizatorului si intervalul orar.

Utilizarea parcajelor publice se are in vedere de regula in zonele de extindere.

Parcajele publice pot fi luate in considerare numai pentru vizitatori sau clienti, nu si pentru locatari sau salariati. Pentru locatari si salariati solutionarea parcajelor se va realiza in toate cazurile exclusiv in incinta proprie.

Cerinte minime de spatii de parcare pe raza municipiului Giurgiu:

Constructii comerciale

b) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata.

c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Rețelele edilitare și construcțiile aferente existente în zonă se mențin, ele având capacitatea de a prelua și noile obiective. Astfel racordurile se vor realiza din rețelele ce alimentau fosta fabrică de mezeluri "Carniq " atât pe str. Stejarului cât și spre bdl. București.

Înălțimea maxima admisibila a cladirilor:

* - REGLEMENTAT 10M- se incadreaza in prevederile maximele ale RLU PUG

** - REGLEMENTAT MAX P+2;- se incadreaza in prevederile maximele ale RLU PUG

*** - REGLEMENTARE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***

Conditii de echipare edilitara: Rețelele edilitare și construcțiile aferente existente în zonă se mențin, ele având capacitatea de a prelua și noile obiective. Astfel racordurile se vor realiza din rețelele ce alimentau fosta fabrică de mezeluri"atât pe strada Stejarului cât și pe bdl. București "

Spatii libere si spatii plantate:

pentru dotarile comerciale procentul minim nu este reglementat – se vor respecta prescriptiile privind spatiul verde si vegetatia inalta aferenta parcarilor la sol; se reglementeaza un minim de 20% spatiu verde.

Împrejmuiri:

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu ;pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- Insertii in dispersate in alte zone functionale: POT maxim = 50 %.

- Insertii in dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacenta - ceea ce implica CUT MAX=1.5

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.

Având în vedere că pe terenul identificat cu nr. cadastral 39198 se solicită realizarea unor construcții cu o altă funcțiune (ansamblu de locuințe individuale) în conformitate cu prevederile art.32, alin (1), litera c) și alin. (3), (4), (5) 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 acesteia 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 funcțiunilor, 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; 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, regulament 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.

În cazul în care terenul se va dezmembra în mai mult de 3 parcele, în conformitate cu prevederile art.47 alin.(1) lit.”e” din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate:

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.

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.

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

Elaborare PUZ –nr.cad.39198 pentru ”Ansamblu locuințe individuale ”

*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 emiteră 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 emiteră 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.

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 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/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):

alimentare cu apă (aviz aviz pentru racord alimentare cu apă amplasament)

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 inerte) SC Rosal Grup SA + taxă

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 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,

Adrian Valentin ANGHELESCU

L.S.

SECRETAR GENERAL,

Liliana BAICEANU

ARHITECT ȘEF,

Ioana Cătălina VĂRZARU

ȘEF BIROU,
Silvia CORNOIU

ÎNTOCMIT,
Elena CIOCILTAN

Achitat taxa de: 113,0 lei cu chitanța nr.0038076/08.02.2021

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.