

formular tip F.6 cf. Anexei 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 2717 din 23.06. 2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 396 din 23.06. 2021

În scopul: „Obținere autorizație de desființare cladiri C1, C2, C3, C4, C4, C5 și construire imobil în regim D+P+4E+5 retras (demisol-parcare, parter-spatiu comercial, etaj 1-5 locuințe colective)”

Ca urmare a cererii adresate de SC TC CONSTRUCT SRL –reprezentată prin Telehoi Alina
cu domiciliul județul GIURGIU municipiul GIURGIU
satul _ sectorul _____ cod poștal _____ str. Vlad Tepeș nr. 116 bl. _____ sc. et. _____ ap. _____
telefon/fax) _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 27117 din 27.05.2021

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal _____,
bd. București nr.37. identificat prin plan de încadrare în zonă, plan de situație; CF 41325 și nr.CAD 41325.

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:

Imobilul este: Domeniu privat al persoanelor fizice (TC Construct SRL) conform act notarial nr. 507/21.04.2021 emise de NP Ujenic Marinela.

Imobil situat în intravilanul municipiului Giurgiu

Nu este situat în zonă protejată; nu este grevat de sarcini

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobil situat în zona „B” conf. HCLM nr. 173/2007

Folosință actuală și 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** ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere. Având în vedere situarea terenului adiacent bdl. București care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de minim 20,0m, se stabilește aliniamentul reglementat respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10,0m 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 gunoiului, 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 desfășurată 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 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 desfășurată 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 desfășurată), 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;

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.

- 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 dezagregamente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto;

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 120 mp; - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120 mp; - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective; - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective; b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

Având în vedere că terenul identificat cu nr. cadastral 41325 se afla în subzona LM2 (subzone locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în zone construite), și se solicită realizarea unei construcții cu o altă funcțiune (imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter), 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 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 servituiți; 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

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.

La elaborarea documentației se vor respecta parametrii sanitari și distanțele în conformitate Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății, art.5 din anexa 1 "Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”

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,

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.

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 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/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(avis amplasament) aviz pentru racord alimentare cu apă
 canalizare(avis amplasament) aviz pentru racord canalizare
 alimentare cu energie electrică(avis amplasament) aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte
 alimentare cu energie termică(avis amplasament) acord Direcția Patrimoniu PMG
 gaze naturale(avis amplasament) acord Direcția Servicii Publice PMG

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:

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);

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

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

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

PRIMAR,
Adrian Valentin Anghelescu



SECRETAR,
Liliana BĂICEANU



ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU



Intocmit,
Corina MITREA



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.

