

„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. 12872 din 04.03. 2020

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 116 din 04.03. 2020
În scopul obținerii autorizației de construire pentru:

CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ SI IMPREJMUIRE

Ca urmare a cererii adresate de **MECLEA FLORENTIN REMUS** cu domiciliul în Jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, sectorul , cod poștal .., Str.Nicolae Iorga, nr. 55, bl. -- sc. --, et. --, ap. -- telefon/fax _____, e-mail, înregistrată la nr. 12872/27.02.2020 .

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu.... cod poștalstr. Drumul Stanestiului, nr. 58, sau identificat prin nr. CF 38596 și nr. cadastral 38596, plan de incadrare in zona.

In temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128 DU 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:

Teren aparținând domeniului privat al persoanelor fizice Meclea Florentin Remus conform Act Notarial nr.1760/25.10.2017 emis de NP Ujeniuc Marinela, situat în intravilan conform PUG actualizat Giurgiu

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

-folosința actuală: arabil

-destinație: curți, construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM 37/ 2011, terenul se află în subzona LM2 destinată locuințelor cu regim de înălțime de maxim P+1+M în zone construite, precum și în subzona CC1 – zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Având în vedere situația terenului adiacent străzii Drumul Stanestiului, care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de min. 12 m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 6m 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: locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; spații verzi amenajate;

Utilizări admise cu condiționări: anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfasurată de maxim 100 mp/unitate locativă; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlate;

Utilizări interzise: anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc); depozitare en gros; depozitari de materiale refofosibile; platforme de precolectare 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; lucrări de terasament de natura 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;

Condiții de constructibilitate: 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 3.5 m. Retrageri conform Regulamentului Local de Urbanism (RLU): clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.5 metri; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m. Nerespectarea retragerilor precizate conform RLU este posibilă cu acordul autentificat al proprietarilor direct afectați;

Amplasarea clădirilor față de aliniament - clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 4.0 metri de la aliniamentul reglementat parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfasurată sub 25 mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc); banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor.

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.

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 asbocimentului și atelei 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 arhitectura cu clădirea principală.

Condiții de echipare edilitara: 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;

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pe planul de situație se vor marca locul/ locurile de parcare aferente locuinței; 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;

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 față; minim 40% din grădina de față 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 100 mp.; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

Împrejmuiri: se recomandă separarea spre strada a terenurilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu; pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m.

In cazul împrejmuirii laterale și posterioare a proprietății este necesar acordul notarial al vecinilor implicați .

POT maxim = 35 %; CUT maxim = 1,0 mpADC/mp

Întrucât proprietarul imobilului care face obiectul prezentei documentații dorește o modificare a reglementărilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), conform art 32, alin. (1) litera "d" este necesară elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu. Prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. 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 posterioare), permisivități și constrângeri urbanistice privind volumul construit și amenajările, relații funcționale și estetice cu vecinătățile, compatibilitatea funcțiilor 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 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.

În vederea realizării etapei de consultare a populației, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 196/2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului adoptat în temeiul Ordinului 2701/2010, PUD-ul se va depune ca variantă preliminară (memoriu + plan de situație cu propunerile elaboratorului) ce va fi transmisă persoanelor interesate în vederea formulării de observații într-un termen stabilit; de asemenea, propunerii preliminare se va anexa lista tuturor proprietarilor parcelelor vecine pe toate laturile, listă ce va include obligatoriu pe lângă nume și prenume, adresa poștală pentru corespondență. Conform procedurii din Regulament, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor, autoritatea administrației publice locale va notifica inițiatorul PUD cu privire la eventualele obiecții primite și va solicita modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului în termen de maximum 10 zile; în termen de 10 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUD, autoritățile administrației publice locale informează în scris proprietarii care au trimis opinii cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

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. Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

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.

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 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 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/DEȘFIINȚARE 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.

verificarea proiectului conform Legii 10/1995 și HG 925/1995

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 și racord) **gaze naturale**

Alte avize/acorduri

canalizare (amplasament și racord) **telefonizare**

alimentare cu energie electrică **salubritate**

alimentare cu energie termică **transport urban**

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)

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

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

Plan Urbanistic de Detaliu elaborat conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al PUD-lui –indicativ "GM 009/iunie 2000", elaborat de MLPAT, în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 și a Hotărârii Consiliului Local nr. 196/2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, cu respectarea precizărilor din regimul tehnic.

Studiul geotehnic

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

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

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

-taxa pentru emiterea autorizației de construire

-taxa pentru timbru de arhitectura

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

PRIMAR,
Nicolae Barbu
L.S.



SECRETAR GENERAL,
Băiceanu Liliana

ARHITECT SEF,
Varzaru Ioana-Catalina

SEF BIROU,
Cornoiu Silvia

INTOCMIT,
Neacșu Mișela

Achitat taxa de : **29.00 lei**, conform Chitanței nr. **0182430** din **27.02.2020**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

10.03.2020

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.

MICHAEL FLORIN