

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 66091 din 24.12 2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 649 din 24.12 2020

În scopul: **OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRE BIROURI CU GARAJE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Ca urmare a Cererii adresate de **BALINT DAN CRISTIAN** cu domiciliul în județul **GIURGIU** municipiul **GIURGIU**, cod poștal ... str. **NEGRU VODĂ** nr. bl. **B2** sc. **D** et. **4** ap. **56** e-mail .. înregistrată la nr. **66091** din **18.12.2020**

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **GIURGIU**, municipiul **GIURGIU**, cod poștal str. **NEGRU VODĂ** nr. **154**, sau identificat prin..plan de situație, carte funciară nr. **40858** si nr.cad.**40858**

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 proprietate privata (Balint Dan Cristian) conform act notarial 1595/25.11.2020 emis de BNP Ciobanu Victor
- este grevat cu uzufruct viager pentru Balint Daniel și Balint Maricica conform extras C.F.
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "C" conform HCLM nr.173/2007
- folosința actuală: curți construcții
- destinația: curți -construcții

3.REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu aprobat prin HCL 37/ 2011, terenul se află situat în zona LM 5 – subzona mixtă, destinată locuințelor individuale si colective mici cu confort ridicat, serviciilor și spațiilor verzi amenajate 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 situarea terenului adiacent str. Negru Vodă 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 împrejurimile, la o distanță de 6,0.m 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 : reparații la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; echipamente de interes public 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: pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă; sunt permise echipamente specifice zonei de agrement, compatibile cu locuirea: terenuri de sport, saăi de sport, bazine de înot închise sau deschise, instalații de agrement, scuaruri, locuri de joacă, etc.; locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiiului, 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, garaj barca, etc.) în suprafața totală construită desfașurată de maxim 100 mp/ unitate locativă; sere de maxim 250 mp; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată;

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 30% . Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu

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.

genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot să alte noxe peste cel admis în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250mp și 600 mp cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 22:00 în vecinătatea locuințelor.- spații pentru spectacole; lăcașuri de cult; spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.; panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejurimea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietăților învecinate. Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagregamente, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

- **UTILIZĂRI INTERZISE**- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice);

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 250mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 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 10 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;- depozitări 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 cu mai mult de trei posturi; 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 rapidă a apelor meteorice;

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)** Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 500mp și un front la stradă de minim 15m pentru locuințe individuale, cu sau fără spații cu altă destinație înglobate, și minim 800m cu front la stradă de 20m pentru locuințe colective mici și alte funcțiuni.

Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită de minim 3,5m; pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat deschis circulației publice. Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**- Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:- clădirile existente sunt dispuse la aliniament; aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat; clădirile propuse nu necesită mai mult de trei locuri de parcare la sol; nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.).

În toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafața construită desfașurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public. Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 25m 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** - Pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat legal înființat și deschis circulației publice. Pentru construcții administrative și birouri:

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.

a) câte un loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: un spor de 30% pentru vizitatori; atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei..

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 12m (P+2+M). Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață 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 viitoare 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 50% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 30% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică. 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 plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi; în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2m de limita de proprietate comună. 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** Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

POT maxim = 25% ; CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,0mp ADC/ mp teren

Având în vedere că pe teren există construcții, respectiv C1-locuință și C2 sediu administrativ cu Sd=250,0 mp, construirea unei clădiri de birouri cu garaje este posibilă numai pentru suprafața desfasurată cumulată de maxim 600 mp, cu condiția elaborării unui P.U.D. prin care se vor stabili condițiile de construire în corelare cu vecinătățile imediate și cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism, 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 posterioare), 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, 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.

DTAC se va întocmi după aprobarea PUD, cu respectarea conținutului cadru din anexa 1 la Legea 50/1991, în 2 exemplare originale; DTAC se semnează și se verifică potrivit legii și va fi prezentată în conformitate cu prevederile Ordinului 839/2009 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991; la faza DTAC planurile de situație se vor prezenta pe suport topografic vizat de OCPI.

În cazul în care se doresc derogări ale PUG care conduc la necesitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare de tip Plan Urbanistic Zonal, se va solicita un nou certificat de urbanism.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRE BIROURI CU GARAJE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări 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.

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 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.

3. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE 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

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 incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

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

☒ Verificator proiect conform Legii 10/1995 și HG 925/1995

☒ plan 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);

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

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

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

☒ -taxa pentru emiterea autorizației de construire

☒ -taxa pentru timbru de arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,

Liliana BAICEANU

ARHITECT-ŞEF,

Ioana Catalina VARZARU

ŞEF BIROU,

Silvia CORNOIU

Achitat taxa de: 54,0 lei, conform chitanței nr. 0008068/17.12.2020

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