

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 38035 din 23.04.2024

KIR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 300 din 23.04.2024

În scopul: **SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Ca urmare a cererii adresate de **Cristina-Ionela BUDURU** cu domiciliul în județul Giurgiu, municipiul/orașul/comuna **Stănești**, sat Ghizdaru, str. Principală nr. 73, telefon/fax 0737810047, înregistrată la nr. 38035 din 11.04.2024, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul/orașul/comuna Giurgiu, str. Drumul Fermei, nr. F.N., sau identificat prin Plan de situație, C.F. nr. 46062, nr. cad. 46062

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, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/2021 și Hotărârea Consiliului Local Giurgiu 225/2023

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 - teren (S = 3325mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Buduru Cristina Ionela), cf. Act Notarial nr. 113/10.02.2023 și Act Notarial nr. 272/19.03.2024 emise de notar public Durbac Marius Laurențiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- nu este grevat cu sarcini
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "D" conform HCLM 173/2007
- folosința actuală: arabil
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/2011, terenul se află în unitatea teritorială de referință **terenul se află amplasat în zona I 1 și subzona I 2**, precum și în **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 străzii Drumul Fermei care, prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații, este propusă cu un profil de min. 18,00m, se stabilește aliniamentul reglementat - respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 9,00m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Reglementări specifice zonei I1 - zona de producție și depozitare

- **UTILIZĂRI ADMISE**: - activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii; - depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; - cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; - parcaje la sol și multietajate; - stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; - stații de alimentare cu carburanți; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; - depozitari de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**: în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații; - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

- **UTILIZĂRI INTERZISE**: Se interzic următoarele utilizări: - activități productive poluante sau cu risc tehnologic; - amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate; - amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu; - 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 apelor meteorice.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**: Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni

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.

mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** : Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și 6m în cazul străzilor de categoria a III-a. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** : Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m pe una dintre limitele laterale și 3m pe limita opusă. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ** : Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE** : Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** : Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru activități industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de până la 100mp, un loc de parcare la o suprafață de 50mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 75mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR** : Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20m, cu excepția utilajelor.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR** : Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ** : Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura preepurarea apelor uzate industriale. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** : Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor. 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 spațiilor plantate publice din apropiere. 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, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

- **ÎMPREJMUIRI** : Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,2m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști.

În cazul incintelor depozitari de materiale refolosibile și platformelor de precolectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă.

Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

POT maxim = 60% CUT maxim = 2,4mp ADC/ mp teren sau, după caz, 12mc/ mp teren

Reglementări specifice subzonei I2 - subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier.

Având în vedere situarea terenului adiacent str. Drumul Fermei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații din PUG este propusă cu un profil minim de 18 m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2-2', profil minim 18 m) la o distanță de 9 m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei).

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare."

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI: Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului.

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetare-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; showroom; moteluri; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariați (inclusiv tip catering); parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale; spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații; în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf; comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros în afara „zonei libere”; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE: localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; 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 apelor meteorice

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Construcțiile vor fi retrase de la aliniamentul reglementat cu minim 6m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități, după cum urmează: activități desfășurate pe o suprafață de până la 100mp, un loc de parcare la o suprafață de 50mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 75mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15m, cu excepția utilajelor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale, etc.). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral. 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 spațiilor plantate publice din apropiere. 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, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ÎMPREJMUIRI: Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejurimi opace de maxim 2,2m. În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști. Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 50%;

CUT maxim = 2,4mp ADC/ mp teren sau, după caz, 7,5mc/ mp teren;

Având în vedere că pe terenul identificat cu nr. cadastral 46062 se solicită parcelarea terenului, realizarea unor construcții cu alte funcțiuni) 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:

a. 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;

b. 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 servituți; 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;

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.

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.

Se vor respecta prevederile articolului 4.11.1, anexa 4 din HG nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, privind accesele carosabile.

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

**Elaborare PUZ pentru
„ SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE”**

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 supra 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):
- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă (aviz amplasament) | <input type="checkbox"/> aviz pentru racord alimentare cu apă |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare (aviz amplasament) | <input type="checkbox"/> aviz pentru racord canalizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică (aviz amplasament) | <input type="checkbox"/> aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale (aviz amplasament) | <input type="checkbox"/> acord Direcția Patrimoniu PMG |
| <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> acord Direcția Servicii Publice PMG |
| <input type="checkbox"/> salubritate (contract evacuare deșeuri inerte) | |
- d.2) avize și acorduri privind:
- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|--|
- d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora
- aviz I. P.J. Giurgiu - Serviciul rutier
- atribuire nr. poștal – Direcția Patrimoniu (PMG)
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, ale Legii nr. 350/ 2001, ale Ordinului MDRAP nr. 233/ 2016, ale Ordinului MLPAT nr. 21/ N/ 2000 și ale Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000
- Raportul informării și consultării publicului cf. Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM nr. 196/ 2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism
- verificarea proiectului cf. L. 10/1995 și H.G. 925/ 1995 la toate cerințele cf. categoriei de importanță a clădirii.
- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Audit energetic | <input checked="" type="checkbox"/> Studiu geotehnic, inclusiv referat Af | <input checked="" type="checkbox"/> Studiu topografic înregistrat OCPI |
| <input type="checkbox"/> Expertiza tehnică | <input type="checkbox"/> 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 Urbanștilor din România
- f) dovada înregistrării proiectului la O.A.R. (copie);

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 24 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂLCEANU

ARHITECT ȘEF,

LS.

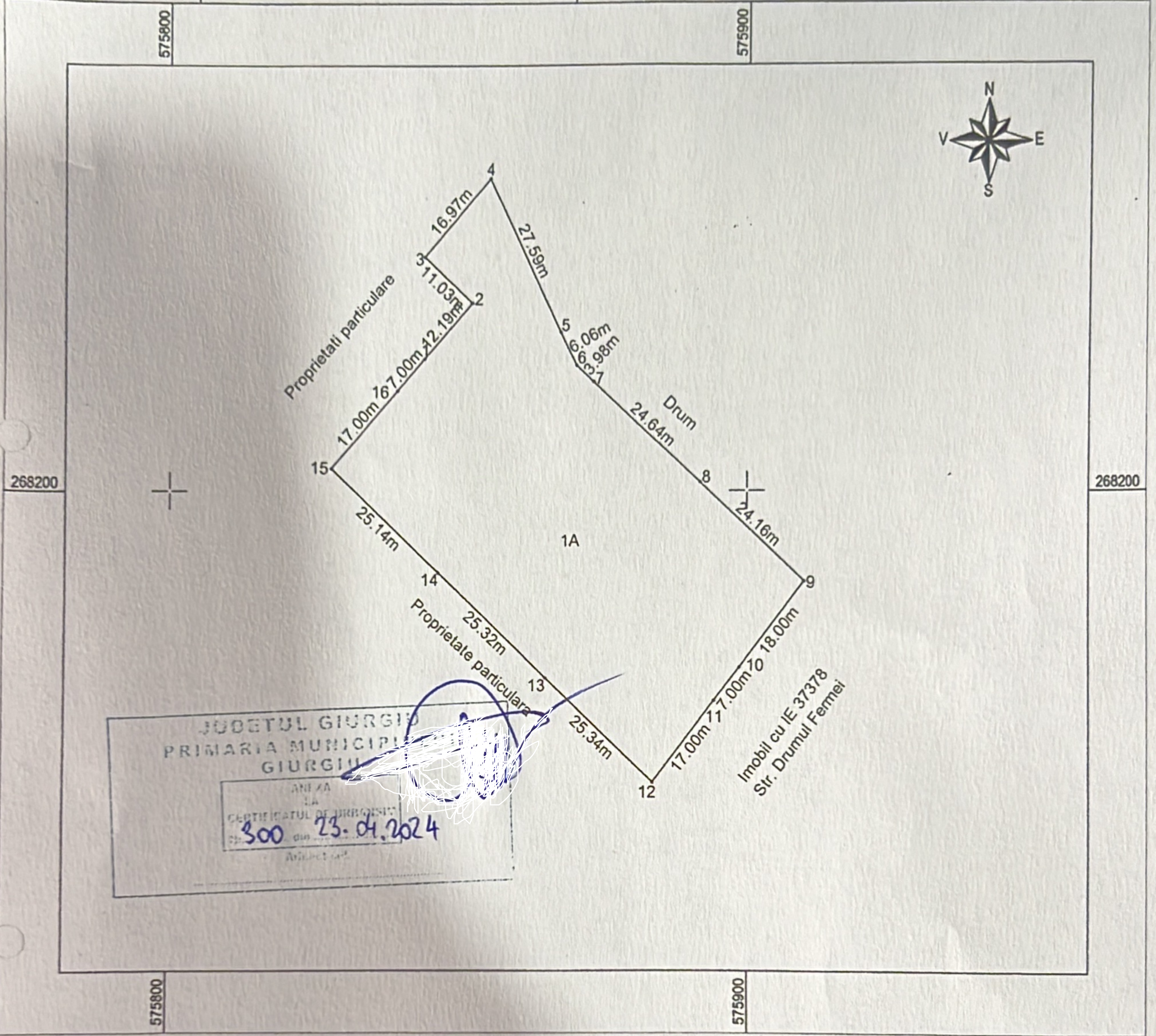
Achitat taxa de: **46,00** lei, conform chitanță nr. **0190A8PR-001264-11042024150043** din **11.04.2024**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin-poștă la data de _____ 2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Anexa nr. 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
46062	3325 mp	Mun. Giurgiu, Str. Drumul Fermei, FN, Judet Giurgiu	
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	Giurgiu



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	3325	-
Total		3325	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 3325 mp
Suprafata din acte a imobilului = - mp

<p>Executant: MARIAN OLTEANU, Seria RO-GR-F, nr. 0094</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura: <i>[Signature]</i> Data: Martie 2024</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.</p> <p>Mirela-Lorelai Dobrescu</p> <p>Digitally signed by Mirela-Lorelai Dobrescu Date: 2024.03.12 12:08:36 +02'00'</p>
---	--

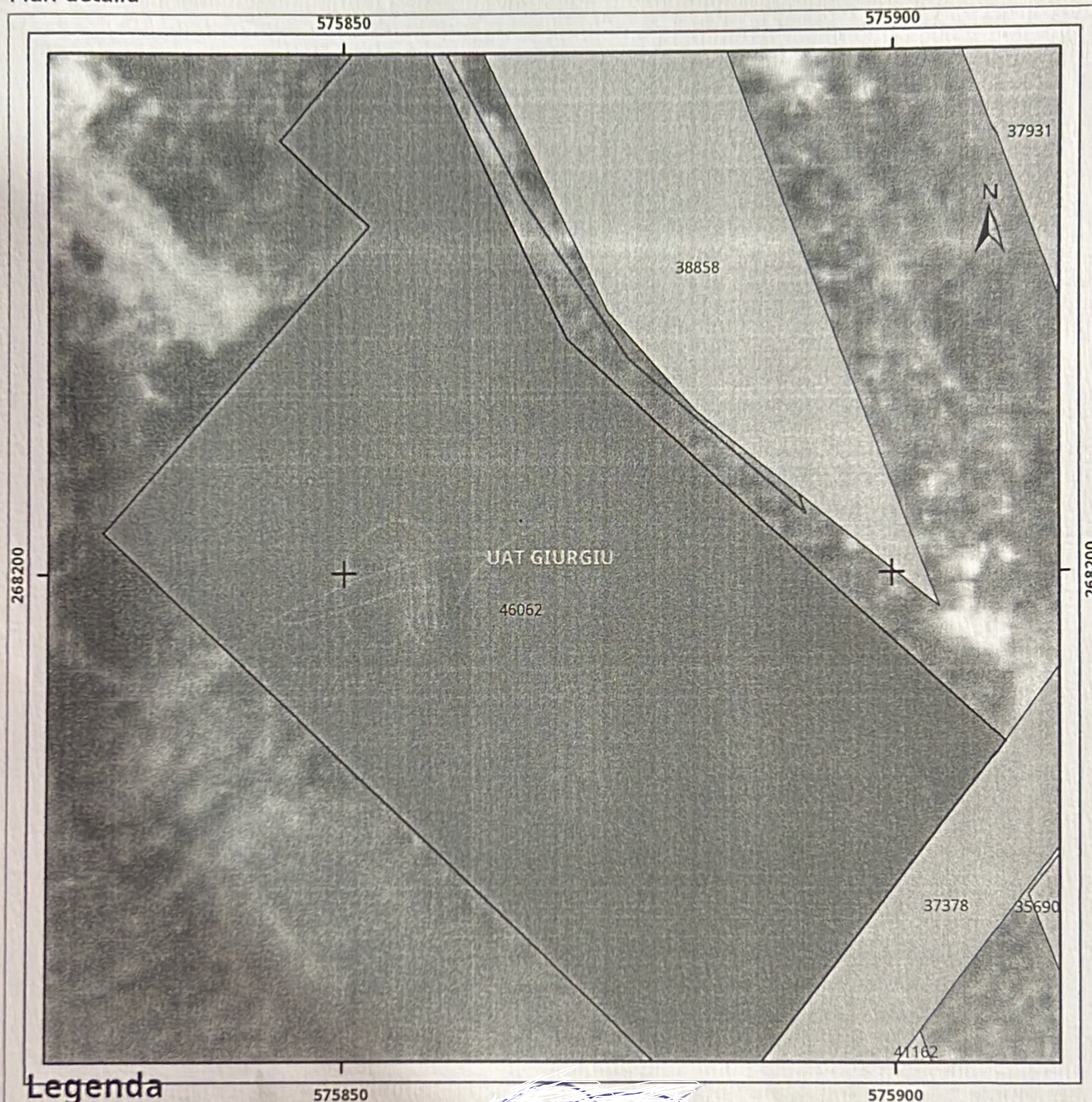


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 46062, UAT Giurgiu / GIURGIU, Loc.
 Giurgiu, Str. Drumul Fermei, Nr. FN

Nr.cerere	30807
Ziua	08
Luna	04
Anul	2024

Teren: 3.325 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 3325mp
 Plan detaliu



Legenda

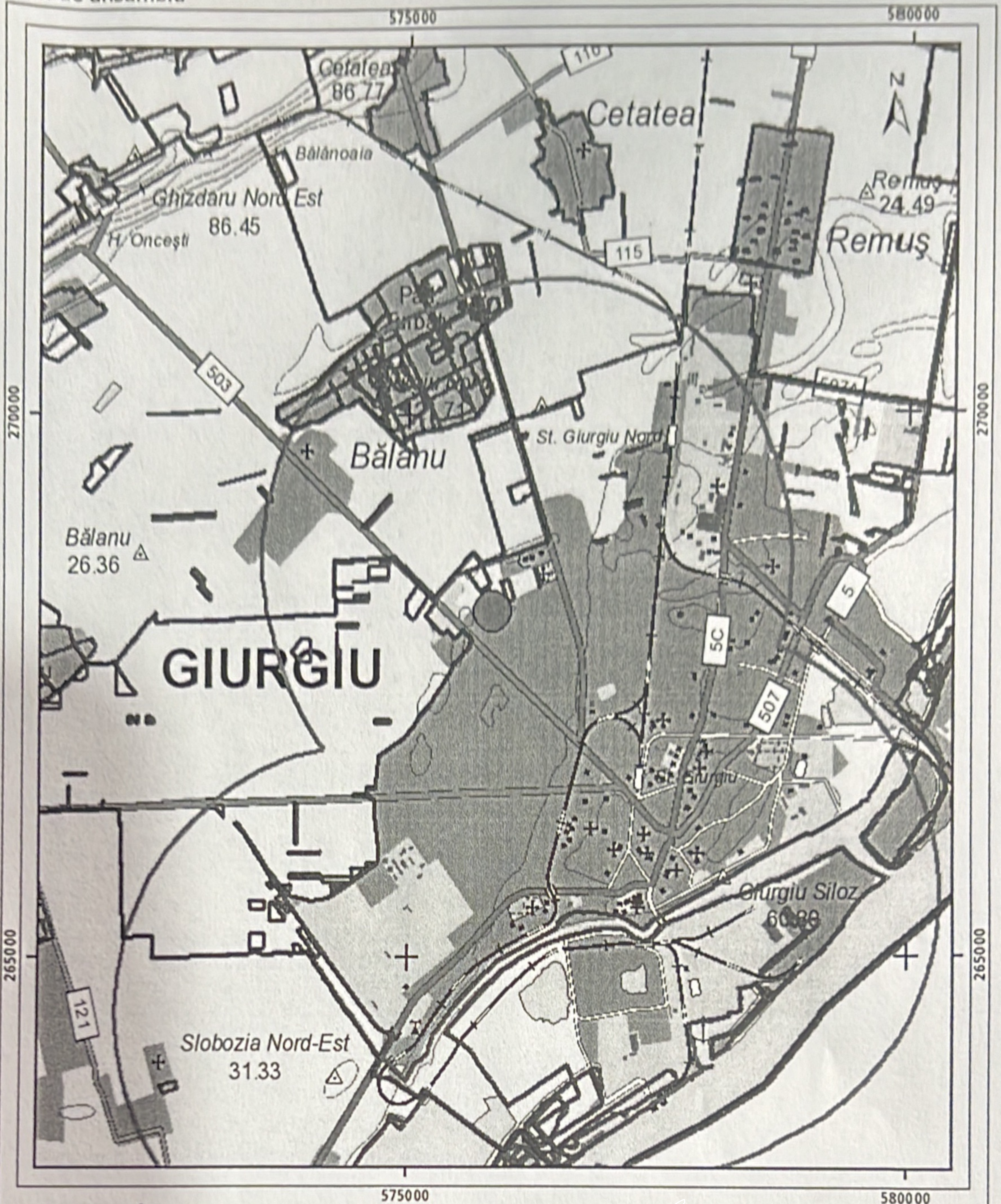
- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 300 din 23.04.2024

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

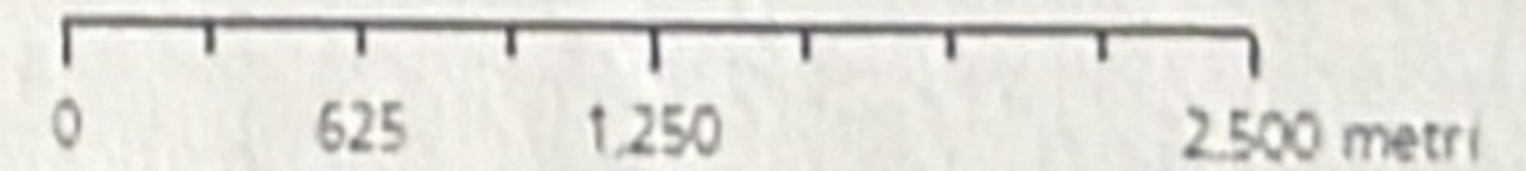
Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 300 din 23.04.2024



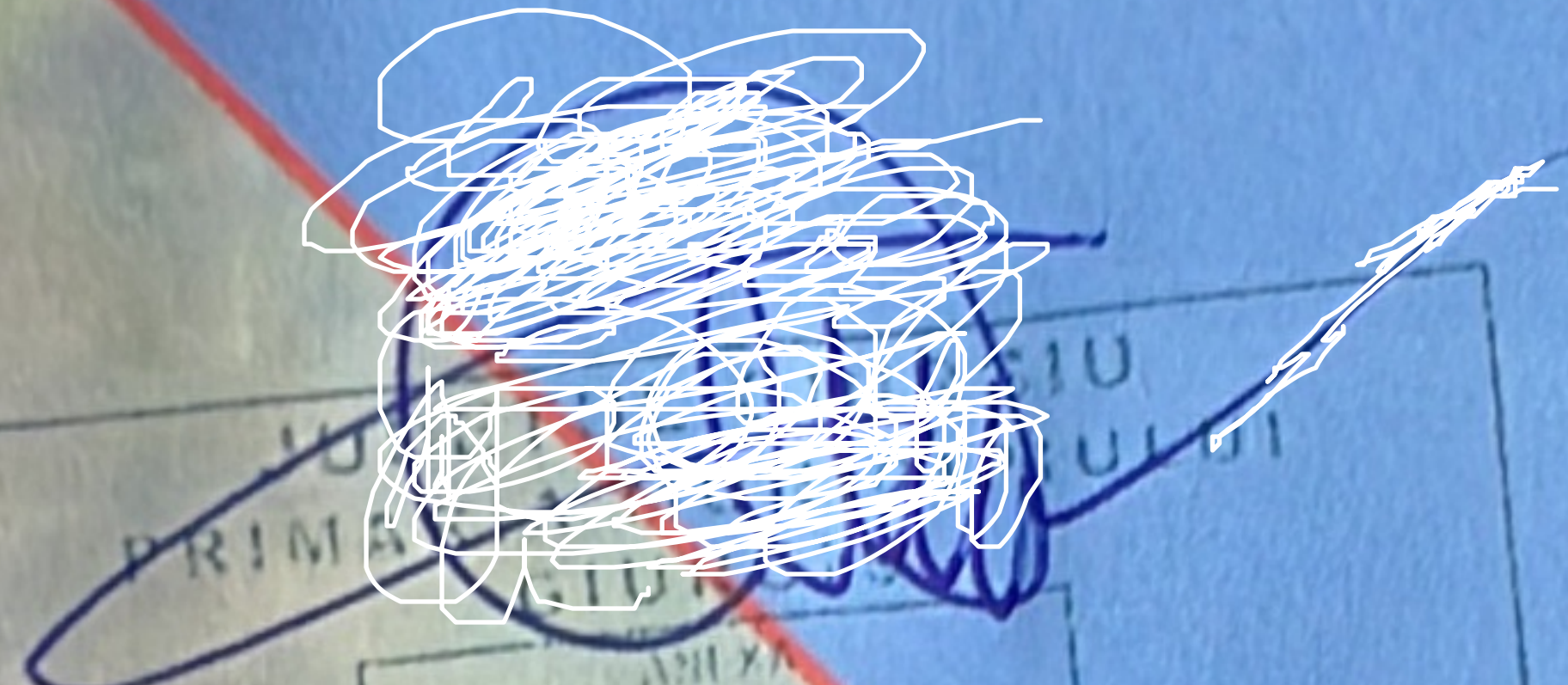
Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-03-2024
Data și ora generării: 08-04-2024 11:41






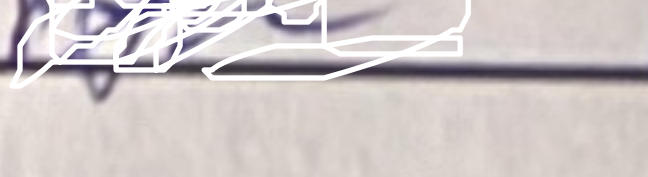


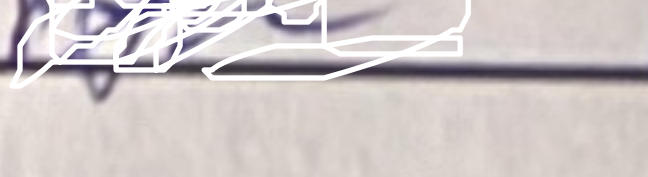


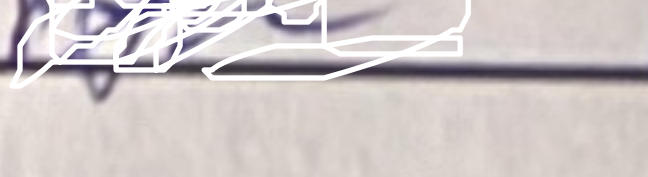

 PRIMĂRII
 CERTIFICATUL DE ÎNSUȘIRE
 Nr. 300 din 23.04.2024
 Arhitect

Legenda

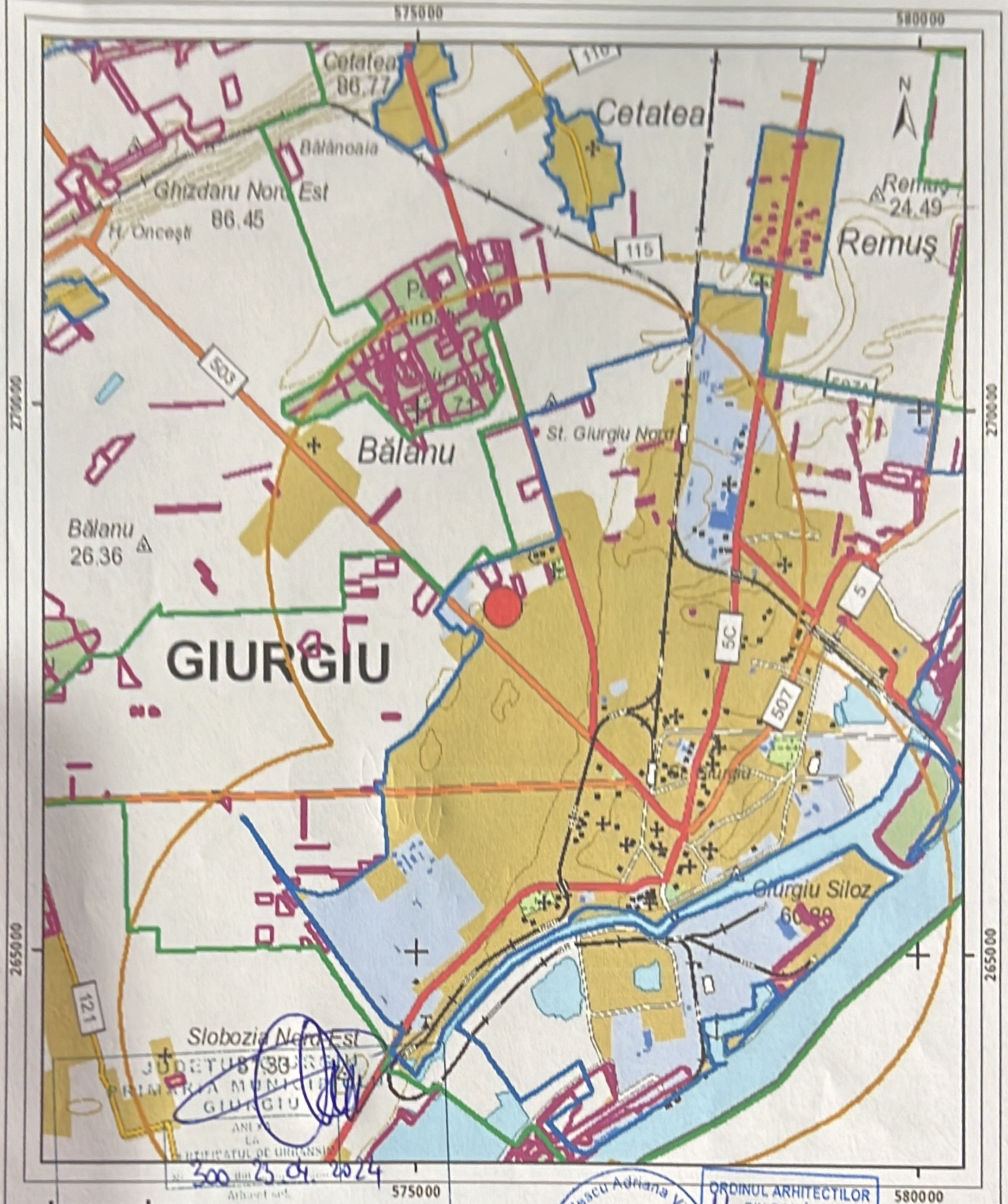
- Intravilan
 — Legea 17
 — Legea 165
- LEGENDA**
 — limita proprietate nr. cad. 34880
 — parcela studiata


 ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 6582
 Adriana - Viorica
PÎRVULEȘCU
 Arhitect cu drept de semnătură
 Sistem de proiectie Stereo 70

20 metri

 Pirvulescu Adriana Viorica - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - C.I.F.: 33245821	Beneficiar: BUDURU CRISTINA - IONELA	Proiect nr.: 3																
	Amplasament: str. Drumul Fermei, nr. FN, nr. cad. 46062, municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu																	
Prezenta documentație este proprietatea intelectuală a "Pirvulescu Adriana Viorica BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ" și poate fi folosită doar în scopul pentru care a fost întocmită. Folosirea în orice alt mod sau scop a prezentului proiect, fără autorizarea expresă a "Pirvulescu Adriana Viorica - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ" ESTE INTERZISĂ și constituie infracțiune conform Legii 08/1996.	Titlu proiect: SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE	Faza: CU																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SPECIFICATIE</th> <th>NUME</th> <th>SEMNATURA</th> <th>Scara:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sef Proiect</td> <td>Arh. Adriana Pirvulescu</td> <td></td> <td>1:500</td> </tr> <tr> <td>Proiectat</td> <td>Arh. Adriana Pirvulescu</td> <td></td> <td>Data:</td> </tr> <tr> <td>Redactat</td> <td>C.arh. Anamaria Vasile</td> <td></td> <td>04.2024</td> </tr> </tbody> </table>	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Sef Proiect	Arh. Adriana Pirvulescu		1:500	Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu		Data:	Redactat	C.arh. Anamaria Vasile		04.2024	Titlu plansa: Plan de situatie - situatie existenta -	Plansa nr.: A02
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:															
Sef Proiect	Arh. Adriana Pirvulescu		1:500															
Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu		Data:															
Redactat	C.arh. Anamaria Vasile		04.2024															

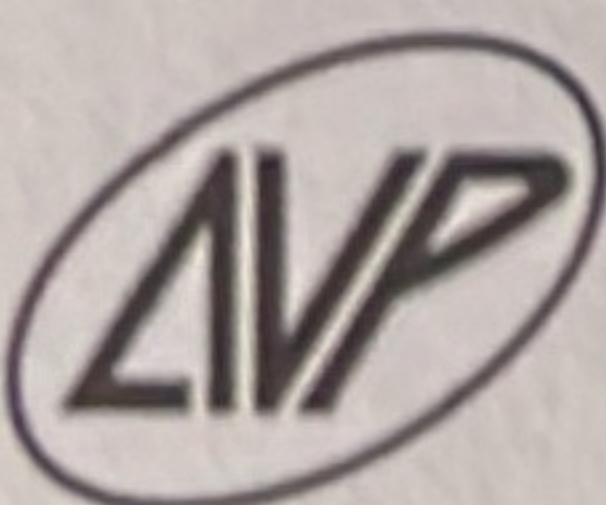
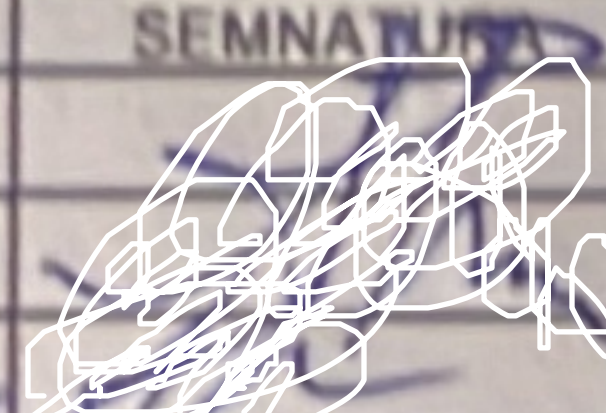
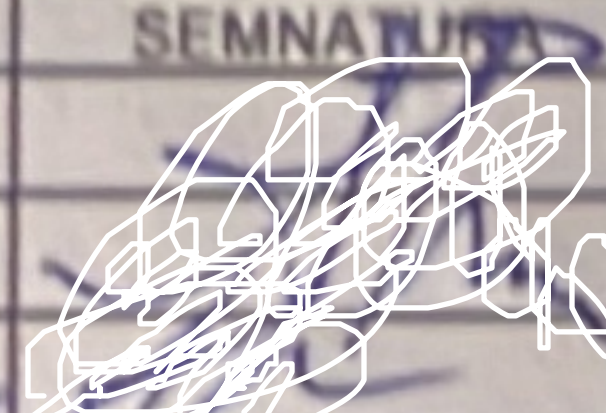
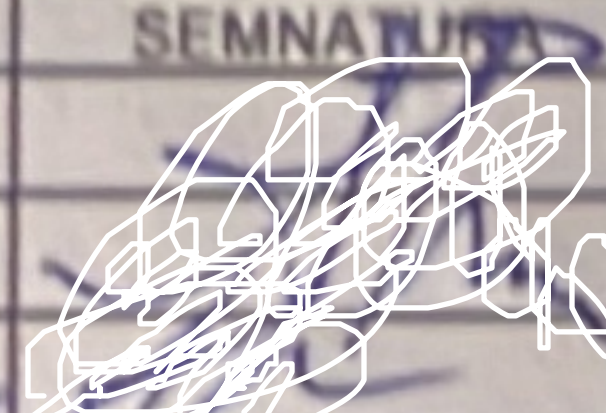
Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- amplasament studiat

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6582
Adriana Viorica
PIRVULESCU
Arhitect cu drept de semnătură

 <p>Pirvulescu Adriana Viorica - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - C.I.F.: 33245821</p>	<p>Beneficiar: BUDURU CRISTINA - IONELA</p>	<p>Proiect nr.: 3</p>																
	<p>Amplasament: str. Drumul Femei, nr. FN, nr. cad. 46060, municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu</p>	<p>Faza: CU</p>																
<p>Prezenta documentație este proprietatea intelectuală a "Pirvulescu Adriana Viorica BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ" și poate fi folosită doar în scopul pentru care a fost întocmită. Folosirea în orice alt mod sau scop a prezentului proiect, fără autorizarea expresă a "Pirvulescu Adriana Viorica - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ" ESTE INTERZISĂ și constituie infracțiune conform Legii 08/1996.</p>	<p>Titlu proiect: SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE</p>	<p>Plansa nr.: A01</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SPECIFICATIE</th> <th>NUME</th> <th>SEMNAȚURA</th> <th>Scara:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sef Proiect</td> <td>Arh. Adriana Pirvulescu</td> <td></td> <td>1:25000</td> </tr> <tr> <td>Proiectat</td> <td>Arh. Adriana Pirvulescu</td> <td></td> <td>Data:</td> </tr> <tr> <td>Redactat</td> <td>C.arh. Anamaria Vasile</td> <td></td> <td>04.2024</td> </tr> </tbody> </table>	SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Sef Proiect	Arh. Adriana Pirvulescu		1:25000	Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu		Data:	Redactat	C.arh. Anamaria Vasile		04.2024	<p>Titlu plansa: Plan de incadrare</p>	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:															
Sef Proiect	Arh. Adriana Pirvulescu		1:25000															
Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu		Data:															
Redactat	C.arh. Anamaria Vasile		04.2024															