

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 8044 din 25.02.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 91 din 25.02.2021

În scopul:

În scopul: "construire locuință în regim P+1E"

Ca urmare a cererii adresate de*1) **BADEA MARIAN- MIHĂIȚĂ** cu domiciliul/sediul*2) în județul Giurgiu municipiul Giurgiu str. 1 Decembrie 1918 bl.C10, sc.B, et.1, ap.19 înregistrată la nr.8047/10.02.2021 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal _____, str. Rozelor nr.85 sc.____, et.____ ap.____, sau identificat prin*3) plan de încadrare în zonă, plan de situație; CF și nr.cad.40166;

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:** Terenul este: Domeniu privat conform act notarial nr.2121/19.12.2019 emis de Ciobanu Dinel Victor, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- nu este situat în zonă protejată; nu sunt interdicții de construire

2. **REGIMUL ECONOMIC:** Imobil situat în zona „B” conf. HCLM nr. 173/2007

- Folosință actuală:curți construcții ; Destinația:curți construcții

3. **REGIMUL TEHNIC:** Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM 37/2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referință subzona LM2-locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite și în 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 străzii Rozelor, care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații sunt propuse cu un profil de minim 12.0m, se stabilește aliniamentul reglementat respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 6,0m din axul străzii Lupeni. 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 libere;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 interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADG (sau 30% din suprafața desfasurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante;anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezaastremente (latrine, grajduri etc);depozitare en gros; depozitari de reziduuri refofosibile;platforme de pre colectare a deșeurilor;depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfasurată 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 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor : parcela se consideră construibilă dacă 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; adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea;

amplasarea clădirilor față de aliniament: Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4m de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfasurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.).

Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m 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 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

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.

măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.; înălțimea maxima admisibilă a clădirilor: înălțime maxima admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața maxima 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 asbocimentului 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 arhitectura 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; până la extinderea rețelor publice de apă-canal în întreg orasul, în baza avizului de mediu se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fara racordare la rețelele menționate. În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică și următoarele condiții: fosa septica/instalația de preepurare (în zonele în care, prin actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului este permisă ca soluție provizorie de evacuare a apelor uzate) se poate amplasa la cel puțin 10 m de ferestrele oricărei camera de locuit din locuința proprie sau locuințele învecinate sau de orice put/fantana; putul forat (fantana) se poate amplasa la minim 10 m de orice posibilă sursă de poluare iar apa va fi utilizată în scop potabil numai cu aviz sanitar; **spații libere și spații plantate:** spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor; 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 garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; 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;

-parcaje: a) 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; la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

-împrejmuiri: se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor 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; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.50 m incluzând un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu; pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m;

Având în vedere forma și dimensiunile terenului cât și configurația fondului construit adiacent, amplasarea noii construcții necesită reglementări urbanistice în ceea ce privește înscrierea în banda de constructibilitate. În conformitate cu prevederile art.32 din Legea 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul în cazul în care se dorește o derogare de la prevederile Regulamentului Local de Urbanism, stabilirea condițiilor de construire în corelare cu vecinătățile imediate, 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 (retragere 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, organizarea 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.

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.
POT maxim în zone rezidențiale în afara zonei protejate = 35% cu respectarea condițiilor de însoțire, spații verzi, parcare, etc.
CUT maxim =1,00 ;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ în scopul declarat*4) pentru:
Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru " construire locuință P+1E"

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București bl.111, sc.A+B, parter
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului

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.

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

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, solicitantului 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/DESFÎINȚARE 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 (amplasament) ☐ aviz pentru racord alimentare cu apă
- ☐ canalizare(amplasament) ☐ aviz pentru racord canalizare
- ☒ alimentare cu energie electrică ☐ aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte
- ☐ alimentare cu energie termică ☐ acord Direcția Patrimoniu PMG
- ☐ gaze naturale ☐ acord Direcția Servicii Publice PMG
- ☐ telefonizare
- ☐ salubritate(contract evacuare deșeuri)
- 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):
- ☐ Certificat de atestare fiscală – DITL ☐ Aviz M.C.I.N. – D.J.C. Giurgiu ☐ Aviz Serviciul Român de Informații
- ☐ Acord Inspectoratul de Stat în Construcții ☐ Aviz M.A.N. prin Statul Major General ☐ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă
- ☐ Aviz I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier ☐ Aviz M.A.I. ☐ Aviz Compania Națională de Căi Ferate
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- ☐ verificare proiectului cf. L. 177/ 2015 și H.G. 925/ 1995 la toate cerințele cf. categoriei de importanță a clădirii.
- ☐ Audit energetic ☒ Studiu geotehnic ☐ Documentar fotografic
- ☐ Expertiza tehnică ☐ Studiu de însorire
- ☒ e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- ☒ 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 ;
- ☒ 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
- ☒ Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUD la RUR

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

PRIMAR
Adrian Valeftin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
BĂICEANU LILIANA

ARHITECT-SEF
IOANA CATALINA VARZARU

SEF BIROU
CORNOIU SILVIA

INTOCMIT
Ciocitan Elena

Achitat taxa de: 15.0 lei, conform chitanței nr. 0087407/24.12.2020:

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.