

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 47986 din 01.11. 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 711 din 01.11. 2021

în scopul: **OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE
SPAȚIU COMERCIAL PARTER ÎNALT**

Ca urmare a cererii adresate de **Corin George COSTEA**, cu domiciliul/ sediul în municipiul GIURGIU, bd. București, bl. 24/ 511, sc. D, et. 4, ap. 49, telefon 0737.169282, email -, înregistrată la nr. 47986 din 13.10.2021, pentru imobilul - teren și/ sau construcții, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Petre Ghelmez (fostă bd. CFR), fn., sau identificat prin plan de situație, plan de încadrare, CF nr. 31319, nr. cad. 4574;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128 D.U.366/ 2009, faza PUG actualizat aprobat prin HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 și prelungit prin HCLM Giurgiu nr. 35/ 2021;

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

se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobilul identificat cu CF nr. 31319, nr. cad. 4574, S=664mp (din acte), 656 (din măsurători) – aparține domeniul privat al persoanelor fizice (Costea Corin George și Costea Nicoleta Lăcrămioara) cf. CVC nr. 526/ 02.04.2020 emis de Ciobanu Dinel Victor;
- nu este grevat de sarcini;

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilul se află amplasat în subzona V2 – Spații verzi tip parcuri și scuaruri.

REGLEMENTĂRI V2 – Spații verzi tip parcuri și scuaruri:

UTILIZĂRI ADMISE: spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; parcaje.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop. Se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului. Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

UTILIZĂRI INTERZISE: se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui PUZ de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor; se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică. Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la canalul de desecare a utilajelor de intervenție.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P.+ 1 niveluri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. 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. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m și vor putea include, după caz un soclu opac de maxim 0,3m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 15%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT maxim 0,2mp ADC/ mp teren; sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii.

Având condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilelor identificat cu CF nr. 31319, nr. cad. 4574, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea investiției este condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism – PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate, prin care vor fi stabilite inclusiv avizele/ acordurile și studiile necesare.

Cf. art. 32., alin. (3) din Legea nr. 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 acestora 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 funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Cf. art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/ 2001, prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ; 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.

Condiții de elaborare a PUZ: Se vor respecta prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010. Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 16.08.2000 care aprobă *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal*.

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.

Documentația de urbanism va fi elaborată pe suport topografic vizat de OCPI, la care se va atașa și inventarul de coordonate care definesc perimetrul imobilului.

Pentru realizarea investiției se va solicita un nou certificat de urbanism, care se va emite cu respectarea reglementărilor aprobate prin PUZ.

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

ELABORARE P.U.Z.

SPAȚIU COMERCIAL PARTER ÎNALT

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 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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele:

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.A.D.

D.T.O.E.

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

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

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)**

aviz I. J. Poliție - Serviciul rutier

avizul Unic al Consiliului Județean

acord Direcția Patrimoniu (PMG) pentru acces

acord DSP-CALE (PMG) pentru lucrări pe dom. public

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

studiu topografic

studiu de altimetrie

studiu de însorire

studiu geotehnic

studiu de circulație

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

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)**

dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la RUR

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BAICEANU

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Mariana GUȚU

Achitat taxa de: **12,00 lei**, conform chitanță nr. **0082380** din **12.10.2021**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2021.