

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

nr. 53809 din 15.12. 2021

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 814 din 15.12. 2021

în scopul:
"CONSTRUIRE LOCUINTĂ"

Ca urmare a cererii adresate de Gustav TARAIVAN-PRODAN și Erika-Ionela TARAIVAN-PRODAN cu domiciliul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Negru Vodă, bl. 202/ 5D, sc. K, ap. 208, tel. 0730203571, înregistrată la nr. 53809 din 18.11.2021;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, șos. Alexandriei, nr. 178, CF nr. 41760, nr. cad. 41760, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 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:

- imobil – teren (S = 3029mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Taraivan-Pordan Gustav și Taraivan-Prodan Erika-Ionela) cf. Act notarial nr. 1491/ 08.11.2021 emis de notar public Ueniu Mădălina Anca, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
 - nu este grevat cu sarcini
 - nu este situat în zonă protejată
 - imobilul este traversat de o linie de medie tensiune

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "D" cf. HCLM nr. 173/ 2007
- folosiția actuală: arabil
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referință **LM 2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite**, 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 situația terenului adiacent șos. Alexandriei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de 20,00m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejmuirile, la o distanță de 10,00m din axul drumului. 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.

- UTILIZĂRI ADMISE:

reparații și extinderi la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu parti specială care includ spații pentru profesioniști liberați; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; paraje la sol; spații verzi amenajate (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului); spații libere pietonale.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, 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 aprobată, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazine, etc.) în suprafață totală construită desfașurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; sere de maxim 100mp; panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate;- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată; Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfașurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Se admit funcții comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfașurată 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 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări: funcții comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfașurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru

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.

depozitare și producție; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 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 dezagreme (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură sa 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții: asigurarea accesului către drum public sau privat; asigurarea accesului la energie electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere. Parcăla se consideră construibilă dacă are suprafetele și deschiderile minime astfel: regim înălțit – 150mp, respectiv 8m; regim cuplat – 200mp, respectiv 10m; regim înălțit – 250mp, respectiv 12m. Parcăla 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 3,5m. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea; prin excepție se admit parcele care nu respectă aceasta prevedere numai dacă parcăla respectivă nu provine dintr-o dezmembrare.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat al parcelei cu o distanță de minim 4m; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafață construită desfașurată 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 construibilitate 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 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 construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcții 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:

Parcela va avea asigurat un acces către drum public dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcele publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcții de locuințe vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfașurată până la 120mp; câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfașurată peste 120mp.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m (P+2); 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 admite în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitată și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de 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 tulipinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alti 10 arbori în perimetru unor spații plantate publice din apropiere. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcele; 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.

- ÎMPREJMUIRILE:

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.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

- POT maxim = 35%

- CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

Având condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 41760, nr. cad. 41760, 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 – PUD.

Cf. art. 32., alin. (5), lit. b) din Legea nr. 350/ 2001, prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Condiții de elaborare a PUD: Se vor respecta prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aproba 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 PUD se vor respecta prevederile Ordinului MLPAT nr. 37/ N/ 08.06.2000 care aproba Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadrei al planului urbanistic de detaliu.

PUD se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatorii și a propunerilor rezultante ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie. După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobată.

Se vor respecta exigențele minime pentru locuințe prevăzute în anexa 1 la Legea Locuinței nr. 114/ 1996 și de asemenea parametrii sanitari în conformitate cu Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației prevăzuți în anexa la Ordinul MS nr. 119/ 2014.

La elaborarea DTAC se vor respecta prevederile art. 10 din Legea nr. 372/ 2005 privind performanța energetică, în ceea ce privește respectarea cerințelor minime de performanță energetică și întocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență; iar la finalizarea lucrărilor, se va întocmi certificatul de performanță energetică care se va prezenta la recepția la terminarea lucrărilor.

Lucrările propuse se vor executa în limita terenului aflat în proprietate, fără a afecta imobile aflate în proprietatea altor persoane fizice sau juridice, în caz contrar se va prezenta acordul autentificat al proprietarilor afectați.

Documentația tehnică DTAC și DTOE se elaborează în conformitate cu conținutul cadru prevăzut în Anexa nr. 1 la Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism. Documentația se întocmește în două exemplare originale și se semnează și stampilează în conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr. 839/ 2009 de aprobat a Normelor metodologice ale Legii nr. 50/ 1991. Planul de situație va fi întocmit pe suport topografic în sistem de proiecție Stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, și va fi însoțit de inventarul de coordonate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat și în scopul obținerii avizelor și acordurilor privind asigurarea, branșarea și racordarea la infrastructura edilitară, după caz. Cf. Legii nr. 50/ 1991, art. 11, alin. (7), lit. e) se pot executa fără autorizație de construire lucrări de branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/ autorizația administratorului drumului; cu respectarea prevederilor/ condițiilor din "Regulamentului de eliberare a acordului și al avizului de execuție a lucrărilor aferente rețelelor tehnico-edilitare și reparării realizate pe domeniul public sau privat al municipiului Giurgiu" aprobat prin HCLM nr. 140/ 2017. Lucrările privind branșamentele/ racordurile la utilități se vor executa numai în baza Acordului de principiu emis de Compartimentul Avizare Lucrări Edilitare (CALE) – Direcția Servicii Publice. Avizele/ acordurile eliberate de administratorii de rețele tehnico-edilitare vor fi însoțite obligatoriu de planul vizat și stampilate care va evidenția prin cote de nivel amplasamentul eventualelor rețele de utilități urbane (secțiune transversală/ longitudinală). Dacă terenul dispune de utilități, la fază DTAC se vor prezenta contractele încheiate cu operatorii acestora. Recepția la terminarea lucrărilor va fi condiționată de respectarea prevederilor art. 27, lit. h) din Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții, actualizată, referitoare la branșamentele la utilitățile edilitare.

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

„ELABORARE P.U.D. ȘI OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU LOCUINTĂ”
și branșamente la utilități, dacă este cazul

**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:

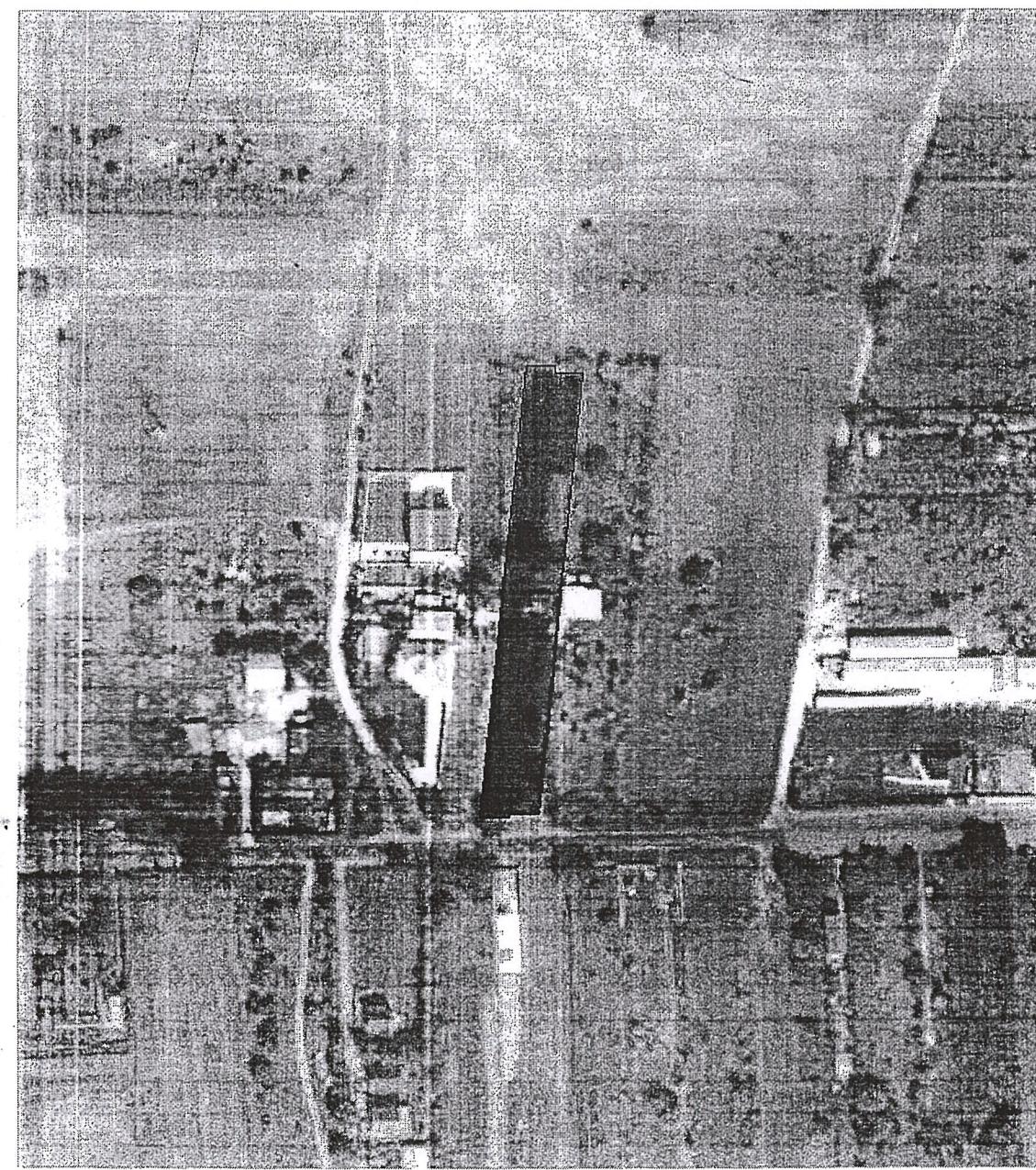
În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, bl. 111, sc. A+B, parter.

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

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.

Incadrare în zonă
scara 1:2000



JUDETUL GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI
GIURGIU

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 81h din 15.12.2021

Arhitect set.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1: 2000

NR.CADASTRAL 41750	SUPRAFATA (mp) 3029	ADRESA IMOBILULUI JUD.GIURGIU-MUN.GIURGIU-SOS. ALEXANDRIE
CARTEA FUNCIARA NR. : --		UAT: GIURGIU
<p>Dumi tru Curcu</p> <p>Digitally signed by Dumitru Curcu Date: 2021.10.14 12:32:15+03'00'</p>		

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
NR. PARCELA	CATEGORIE DE FOLOSINTA	SUPRAFATA DIN MASURATORI (mp)	MENTIUNI
1	A	3029	IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA IN TOTALITATE
TOTAL		3029	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
COD CONSTR.	DESTINATIA	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (mp)	MENTIUNI

SUPRAFATA TOTALA MASURATA A IMOBILULUI = 3029 MP
SUPRAFATA DIN ACT = 3029 MP



INSPECTOR

Confirmare introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parola

Mirela-Lorela Dobrescu
DATA : 08.10.2021

Stampila BCPI

Digitally signed by Mirela-Lorela Dobrescu
Date: 2021.10.14 14:31:46
+03'00'