

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 70350 din 01.08. 2024

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 541 din 01.08. 2024

în scopul:

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL ANSAMBLUL DE CLĂDIRI CE FORMEAZĂ MAȘINA DE HÂRTIE"

Ca urmare a cererii adresate de **CIOLAN Ioan-Alexandru** în calitate de reprezentant al **SUPER KRAFT PAPER SRL** cu sediul în municipiul **BUCUREȘTI**, sector 1, str. **Marinarilor nr. 30**, tel. **0745836128**, e-mail a.ciolan@globcon.ro înregistrată la nr. **70350** din **25.07.2024**;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul **GIURGIU**, municipiul **GIURGIU**, Șos. **Sloboziei nr. 194**, CF nr. **46125**, nr. cad. **46125** 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** și nr. **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 =175.966 mp) aflat în proprietatea privată al persoanelor juridice **SUPER KRAFT PAPER SRL** cf. Act Notarial nr. **894/ 22.04.2024** emis de **Mocanu Laura Daniela**; Act Notarial nr. **588/ 18.03.2024** emis de **Mocanu Laura Daniela**; Act Administrativ nr. **275/ 15.12.2009** emis de **Primăria Mun. Giurgiu**; Act Notarial nr. **1108** din **20.06.2024** emis de **Dobrota Vitzman Norin Dan**, situat în intravilanul municipiului **Giurgiu**

- nu este grevat cu sarcini,
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin **HCLM nr. 37/ 2011**, imobilul se află în unitatea teritorială de referință **G6 – incinte pentru producerea energiei termice**, 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 șos. **Sloboziei** 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 împrejuririle, la o distanță de **10,00m** 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

G6 – incinte pentru producerea energiei termice

- UTILIZĂRI ADMISE:

Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: birouri; incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de producere a energiei termice și electrice; parcuri eoliene pentru producerea energiei electrice; puncte termice; centrale termice de cvartal.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

Amplasarea construcțiilor cu funcțiuni protejate în zona de protecție a **CET** și parcurilor eoliene, stabilită prin studii de specialitate.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400mp** și un front la stradă de minim **15m**. Pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Pentru **CET** vezi I1. Pentru celelalte clădiri specifice: se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim **5m**.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5m**.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

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.

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m. În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice. În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Conform normelor tehnice.

- 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. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafața incintei. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%. Se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp. Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

- ÎMPREJMUIRI:

Împrejmirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,2m și vor fi dublate cu gard viu; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțimea de maxim 2,2m; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști. Porțile de intrare pentru autovehicule 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%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): Pentru CET – vezi I1. Pentru alte incinte tehnice: CUT maxim = 1mp ADC/ mp teren.

Se vor respecta prevederile Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul MS nr. 119/ 2014 și ale Normelor de aplicare ale Legii nr. 50/ 1991 aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/ 2009, și se va obține acordul proprietarilor afectați, dacă este cazul.

Având condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilelor identificat cu CF nr. CF 46125, nr. cad. 46125, 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 funcțiunilor, 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.

Prin avizul de oportunitate pot fi solicitate studii suplimentare în funcție de specificul investiției, conform propunerilor CTATU.

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.

Activitățile productive poluante sau cu risc tehnologic vor fi determinate prin studii specifice care să evalueze gradul de poluare și încadrarea în normele de protecție a mediului și sănătate a populației

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL ANSAMBLUL DE CLĂDIRI CE FORMEAZĂ MAȘINA DE HÂRTIE”

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)
- [x] acordul autentificat al proprietarilor afectați în conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr. 839/ 2009 și Ordinului MS nr. 119/ 2014, dacă este cazul
- 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) – amplasament și/ sau bransament:
 - [x] alimentare cu apă (aviz amplasament)
 - [x] gaze naturale (aviz amplasament)
 - [x] canalizare (aviz amplasament)
 - [x] telefonizare
 - [x] alimentare cu energie electrică (aviz amplasament)
 - [x] alimentare cu energie termică
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - [x] securitatea la incendiu
 - [] protecția civilă
 - [x] sănătatea populației
 - d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
- [x] dovada privind accesul la un drum public,
- [x] aviz Transelectrica
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
 - [x] studiu topografic, înregistrat OCPI
 - [] studiu de altimetrie
 - [] studiu de însorire
 - [x] studiu geotehnic, inclusiv referat Af
 - [x] studiu de circulație
 - [] studiu peisagistic
- [x] 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
- [x] 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) [x] 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)
- [x] dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la RUR

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Adrian-Răzvan CALOTĂ

L.S.

Achitat taxa de: 1772,0 lei, conform Chitanței nr. op nr. 25/ 31.07.2024

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