

ROMÂNIA

JUDEȚUL GIURGIU

PRIMARIA COMUNEI IZVOARELE

[autoritatea administrației publice emitente*)]

Nr. 4857 din 28.09.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 38 din 28.09.2023

În scopul:

„Înființare parc fotovoltaic în vederea producerii energiei electrice din surse regenerabile de tip solar pentru Comuna Izvoarele, Județul Giurgiu”

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ **Comuna Izvoarele având CUI 5182159, prin BUZICĂ MARIUS în calitate de viceprimar, CNP 1910824520030**, cu domiciliul²⁾/sediul în municipiul/orașul/comuna Izvoarele, satul Izvoarele, cod poștal 087140, str. Sos. Giurgiului, nr. 52, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax 0246/248104, e-mail: primariaizvoarele@yahoo.com, înregistrată la nr. 4857 din 28.09.2023, pentru imobilul - teren și/sau construcții - , situat în județul Giurgiu, municipiul/orașul/comuna Izvoarele, satul Chiriacu, cod poștal 087140, strada Agronomului, sectorul -, nr. -, bl. - sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin ³⁾ Extras de carte funciara nr.30583, Plan de amplasament, Plan de incadrare in zona, Plan de situatie.
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism din 2019, faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean/Local Izvoarele nr.55 / 26.09.2019,

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 situat în intravilanul UAT Izvoarele proprietatea Comunei Izvoarele, conform Contract de Donatie nr.4296 din 2002 emis de BNP Neagoe Mihaela (încheierea de rectificare nr.857 din 30.01.2003 de BNP Neagoe Mihaela); Act Notarial nr. Declaratie NR.1381 din 18.07.2023 emis de BIN Vlasceanu Ioana Liliana.
- Nu este situat în zone sau arii protejate, nu sunt interdicții de construire .

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Reglementari fiscale: este situat în zona de impozitare „A” conform HCL nr.70/27.11.2018
- Folosinta actuala: teren arabil intravilan
- Destinatia propusa conform PUG si RLU Izvoarele: teren curti constructii

3. REGIMUL TEHNIC:

- Terenul nu este echipat cu utilitati.
- Circulatia si accesul sunt asigurate din str. Agronomului.
- Suprafata totala a terenului din acte este de 5.000 m.p si masurata este de 5.010,00 m.p.
- Suprafata terenului pentru care se solicita certificatul de urbanism este de 5.010,00 m.p.
- Conform Planului Urbanistic General al Comunei Izvoarele aprobat prin HCL nr.55/26.09.2019 terenul este situat în zona M – ZONA MIXTA continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, alimentatie publica, spatii de cazare-hoteluri-, restaurante, spatii de recreere), activitati productive mici, cu impact

¹⁾ Numeleșiprenumelesolicitantului

redus asupra mediului si/sau locuinte. Include si functiunile cu caracter de centralitate si reprezentativitate la nivelul comunei.

UTILIZĂRI ADMISE

Pentru Mv si Mp - cu regim maxim de inaltime P+2 (10.00 m.) si pentru cele cu eventuale accente de inaltime sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal si eventual supracomunal; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, sportive, culturale, etc.; locașuri de cult; comerț cu amănuntul; hoteluri (care vor respecta regimul de inaltime al zonei), pensiuni, agenții de turism; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; stații pentru transportul în comun; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii; spatii pentru invatamant; spatii sociale si medicale; cladiri pentru cultura si destindere; spatii verzi amenajate;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru toate zonele(subzonele) din M

- magazine generale, de tip Lidl, Mega Image, care nu vor depasi suprafata de 5.000m² in intravilanul vechi (in Mv) si cu suprafete peste 5.000 m² in Mp.
- ansambluri de locuinte cu centre comerciale pe suprafete mai mari de 5000 m²;
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- în zonele din vatra satului (intravilanul la 01.01.1990) se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- spectacole în spații acoperite;
- sport și recreere în spații acoperite;
- restaurante, baruri, cofetării, cafelele, discoteci în spații din care să nu răzbata muzica sau sunete ce pot deranja zona imediat învecinată sau pot perturba condițiile de viață ale zonei de locuit, etc.;
- activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului și care nu creează discomfort locuințelor din jur;
- curățători chimice, cu condiția îndeplinirii condițiilor pentru a nu scăpa în mediul înconjurător (apa, aer, sol) eventuale substanțe toxice sau inflamabile;

UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru Mv si Mp se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gross;
- stații de întreținere auto pentru mai mult de 3 vehicule;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și lacasuri de învățământ, sanătate și de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- ateliere de tinichigerie de orice fel. Acestea vor fi amplasate la o distanță de cel puțin 100 m față de zonele protejate (locuire sau servicii de interes public);
- depozitarea de deseuri de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze sau unități de transfer;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.
- orice activități care nu corespund caracterului zonei și prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății, spațiile de parcare și manevra auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament; (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice);

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru zonele Mv

În zonele de intravilan vechi (intravilan la 01.01.1990) se vor menține caracteristicile parcelarului din tesutul existent cu următoarele condiționări:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 18 m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, **cu excepția locuințelor individuale**, se vor asigura minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m în cazul construcțiilor înscrise între două calcani laterali și de minim 15,00 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- pentru locuințe individuale se aplică prevederile de la punctul 1.5.3. și de la capitolul II.2.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru Mv, Mp:

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt destinate pentru servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament, dacă strada nu necesită largiri și dacă înălțimea clădirilor noi nu depășește distanța dintre aliniamente. În cazul, noilor clădiri, ce sunt destinate pentru servicii sau echipamente publice sau a clădirilor amplasate pe străzi ce necesită largire, se vor retrage de la aliniamentul existent pe aliniamentul reglementat sau se vor retrage de la aliniamentul reglementat astfel încât înălțimea clădirilor noi să nu depășească lățimea dintre aliniamentele reglementate.
- se pot accepta retrageri de la aliniamentul existent sau de la aliniamentul reglementat numai cu condiția ca edificiile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcani este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, se va respecta o retragere de minim 3,50 m în cazul străzilor cu profil transversal de 9,0 m și de minim 5,50 m. în cazul străzilor cu profil de minim 11,0 m sau mai mare.

Este interzisă amplasarea oricăror construcții supraterane sau subterane (scări, rampe, împrejurări, subsoluri, puturi, bazine vidanjabile și alte asemenea) în afara aliniamentului reglementat. Fac excepție lucrările realizate de autoritatea publică în condițiile legii.

Se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de aliniament.

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 m. sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Clădirile (altele decât cele publice) se vor alipi de calcanii clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,50 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

O parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; după caz, numărul și mărimea acceselor se majorează potrivit specificului fiecărei funcțiuni, detaliat mai jos.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, dacă aceasta nu beneficiază de alt acces carosabil, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3,50 metri.

Stabilirea numărului admis de accese din drumurile naționale, județene sau comunale (clasificate), ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze și telecomunicații.

Se recomandă ca noile bransamente la rețele electrice și de comunicații (telefonie, CATV, internet) să fie amplasate îngropat.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; se admit soluții locale de canalizare numai provizoriu, până la introducerea rețelilor publice în zona și cu avizul autorităților de ape și mediu.

Nu sunt admise closetele uscate.

Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Este interzisă scurgerea apelor și caderea zapezii acumulate, de pe pantele învelitorilor în afara incintei (în curțile vecinilor sau pe trotuare).

ÎMPREJMUIRI

Separarea spre stradă a terenurilor se va face cu garduri transparente de 1,70 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, sau dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea de max. 2,20 metri, dar nu mai mici de 1,80 m.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** / nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ **pentru/întrucât:**

Obținere Autorizație de Construire

**„Înființare parc fotovoltaic în vederea producerii energiei electrice
din surse regenerabile de tip solar pentru Comuna Izvoarele, Județul Giurgiu”**

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:

Ministerul Mediului - Agenția Pentru Protecția Mediului Giurgiu
Sos.București, bloc 111, sc.A+B, Giurgiu, cod 080304, jud.Giurgiu

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 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 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/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):

DTAC X DTOE X ☐ DTAD

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d¹) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură (copie):

☐ alimentare cu apă	☐ gaze naturale	Alte avize/acorduri:
☐ canalizare	☐ telefonizare	☐ _____
☐ <u>alimentare cu energie electrică</u> X	☐ <u>salubritate</u> X	☐ _____
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	☐ _____

d²) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu X ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației X

d³) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

☐ Aviz administrator drumuri locale –Primaria Izvoarele X

d⁴) studii de specialitate (1 exemplar original):

☐ <u>Plan de situație pe suport topografic vizat de OCPI Giurgiu cu inventar de coordonate Stereo 70</u>	X
☐ <u>Verificarea proiectului conf. Legii 10/1995 și H.G. 925/1995 conf. categoriei de importanță a construcției</u>	X
☐ <u>Studiu geotehnic</u>	X
☐ <u>Elaborare DTAC + DTOE</u>	X

Alte avize/acorduri :

☐ Aviz E-Distributie Muntenia

X

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie) X

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original) X

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Conducătorul autorității administrației
publice emitente***),

PRIMAR

CAZACU SILVIU-MARIUS

(funcția, numele, prenumele și
semnătura)



L.S.

Secretar general/Secretar,
CHIVU FLOREA

(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect șef*),**

PLEȘEA DANIEL CLAUDIU

(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: _____ scutit _____ lei conform Chitanței nr. _____ /2023-

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____ / 2023
in unu exemplare .

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Conducătorul autorității
Administrației publice emitente****),*

PRIMAR

CAZACU SILVIU MARIUS

(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

*Secretar general / Secretar,
CHIVU FLOREA*

(numele, prenumele și semnătura)

*Arhitect-șef ****)*

PLEȘEA DANIEL CLAUDIU

(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă