

**ROMANIA**  
**Judetul OLT**  
**Primăria Comunei Izbiceni**  
**Nr. 665 din 03.02.2023**

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 6 din 06.03.2023**

In scopul: **Elaborare și avizare documentatie P.U.Z. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY ȘI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE ȘI BRÂNZETURI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCAJE, TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRAȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU**

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup>, **STOICA CORNELIU-SILVIU ȘI STOICA MARIA-CRISTINA** cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> in **judetul DOLJ, municipiul/orasul/comuna CRAIOVA, satul ....., sectorul ....., cod postal ....., str. ANUL 1848, nr. 25, bl. .., sc. .., et. .., ap. .., telefon/fax ....., e-mail ....., inregistrata la nr.....**  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in **judetul Olt, municipiul/orasul/comuna IZBICENI, satul IZBICENI, sectorul ....., cod postal ....., str. BULEVARDUL MIHAI VITEAZUL, nr. 1B, bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., sau identificat prin<sup>3)</sup>**

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 50230/2023 UAT IZBICENI
- Extras de plan cadastral nr.50230/2023 UAT IZBICENI

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism, faza **PUG/PUZ/PUD, nr.4/2020**, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Izbiceni nr. 38 /24.06.2020.  
in conformitate cu prevederile Legii [nr. 50/1991](#) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

- dreptul de proprietate si situarea terenului in cadrul UAT: Terenul în suprafață totală de 4781,00 mp, se află în intravilanul comunei Izbiceni, satul Izbiceni, str. Bulevardul Mihai Viteazul, nr. 1B, judetul Olt si apartine beneficiarilor conform cartii funciare nr. 50230/2023 UAT Izbiceni.
  - servituțiile de utilitate publică: NU
  - prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: NU
  - monumente istorice si/sau zone protejate: în comună există monumente istorice Înscrise în L.M.I./2015
  - interdicții definitive sau temporare de construire: NU
  - dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii: NU
- Terenul nu figurează în lista monumentelor istorice și nici în zonă de protecție a acestora.  
Pentru UAT Stoicănești nu sunt întocmite hărți cu risc la inundații cu probabilitate de 1%.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuala : curți construcții.

- reglementări fiscale specifice localității sau zonei: NU
- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administrației publice locale,,: NU

**Destinația zonei conform R.L.U.: L – ZONA DE LOCUINTE, MIXTA**

**Conform PUG Comuna Izbiceni aprobat prin HCL nr.38/24.06.2020 în valabilitate:**

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- locuinte colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- gradinite;
- spatii pentru ingrijire personala
- spatii verzi amenajate;
- locuri de joaca pentru copii;

- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spatii libere pietonale;
- Service-uri auto
- Constructii pentru activitati de prestari servicii
- Depozite ( nepoluante )
- Spatii comerciale
- Statii de gospodarie apa si statii de epurare.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit, numai cu detalierea reglementarilor pe baza unei documentatii de urbanism PUZ/PUD:

- Magazii;
- Supermarketuri;
- Activitati de mica industrie

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati generatoare de disconfort ;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul din circuitul public;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din terenurile publice si constructiile invecinate;

orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

Zona Funcțională conform P.U.G.+R.L.U. ale comunei Izbiceni:

Conform PUG Comuna Izbiceni aprobat prin HCL nr.38/24.06.2020 în valabilitate:

L-zonă locuințe

#### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

##### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

Pentru parcelele rezervate locuirii se vor respecta articolul de la capitolul II.

Pentru constructii de interes public se vor aplica regulile de la capitolul IS – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII.

##### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;
- retragerea locuintelor va respecta retragerea caracteristica strazii sau regimul de aliniere existent in vecinatate; retragerea minima admisibila este de 3 m;
- retragerea maxima recomandata este de 10m de la aliniament
- pentru functiunile complementare:
  - pentru utilizările care atrag un aflus important de vizitatori retragerea minima va fi de 6,0 m
  - pentru utilizările cu aflus redus de utilizatori se va respecta retragerea caracteristica strazii
- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

##### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

In zona de protectie a monumentului retragerile se asigura astfel incat distanta dintre monument si cladirile adiacente sa fie de minim 6,0 m.

- Banda de constructibilitate are o adancime de 50,0 m de la retragerea minima admisa
- Cladirile vor fi dispuse de regula izolat.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separatie functionala, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fara acordul vecinilor:
- Retragera fata de una dintre limitele laterale va fi minim ½ inaltimea la cornisa/streasina dar nu mai putin de 3,0 m, daca normele PSI sau de insorire nu impun mai mult.
- Fata de cealalta limita (de regula punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minima: 1,0 m daca fatada nu are ferestre cu vedere si 2,0 m daca fatada are ferestre cu vedere, cu conditia ca distanta fata de cladirea de pe parcela adiacenta sa fie de minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte. Distanta

minima admisa fata de cladirea de pe parcela adiacenta se poate reduce prin studiu de insorire pana la 1/2 din inaltimea la cornisa/streasina.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3.0 m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are spre cealalta ferestre ale camerelor locuibile sau daca se respecta prin studiu de insorire conditiile minime de insorire potrivit OMS 119/2014.

Pentru constructii cu alte destinatii distanta minima dintre constructii se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesitati de circulatie in incinta.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- pentru grupari de mai puțin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere.

#### ARTICOLUL 9 - PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci in afara circulatiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela;
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul din regulile generale;
- amplasarea de garaje se poate face la parterul si subsolul blocurilor noi sau, in mod exceptional, in constructii independente multietajate, prevazuta din proiectul ansamblului de locuinte colective;

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltime maxima admisa P+2 etaje ;
- Inaltimea maxima admisa la streasina/cornisa pe o strada din zona de locuit nu va depasi retragerea fata de axul strazii.
- se admite suplimentarea cu un nivel dupa cum urmeaza:
  - se admite mansardarea fara ca nivelul stresinii sa depaseasca 8,50 m iar mansarda sa ocupe mai mult de 60% din suprafata nivelului inferior

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;

#### ARTICOLUL 12 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

#### ARTICOLUL 13 – SPATII VERZI

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

#### ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile specificate la capitolul II – Imprejmuiri.

#### SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 70 %

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3

- construiasca noi retele.

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Întrucât prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile P.U.G.+R.L.U. aprobat la nivelul comunei, în vederea materializării investiției se va iniția un Plan urbanistic zonal în baza unui aviz prealabil de oportunitate, în conformitate cu prevederile art. 31 lit. d) pct. 2 și a art. 32 alin.(1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, cu modificările si completările ulterioare.

Investitia solicitata nu se poate autoriza direct deoarece funcțiunea propusă nu se încadrează în funcțiunea existenta- zonă de locuințe.

Conform Art. 31. - din Legea 350/2001:

Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

d) regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care intenția sa nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, informarea solicitantului cu privire la:

1. imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;
2. necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;
3. posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform prezentei legi.

Conform Art. 31<sup>3</sup> - din Legea 350/2001:

Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.

Conform Art. 32. - din Legea 350/2001:

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

**-Se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z. - conform Ordinului MDR nr.2701/2010.**

#### **I. 1. Avizul de oportunitate se va întocmi cu respectarea cerințelor stabilite la art.32 alin.(3), (4) din L350/2001.**

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memorii tehnice explicative, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia 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.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

e) capacitățile de transport admise.

#### **2. Se va iniția procedura de informare a populației cu privire la intenția beneficiarului de a elabora Studiu de Oportunitate.**

Intenția elaborării Studiului de oportunitate se aduce la cunoștință populației prin mijloace media specifice-inclusiv anunț informare la Primărie și panou informativ la teren.

3. În cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (C.T.U.A.T.) să se susțină de către proiectant - Studiul de Oportunitate întocmit, în vederea obținerii aprobării C.T.U.A.T..

- O copie a Raportului de informare a populației se va prezenta împreună cu documentația de avizare a Studiului de Oportunitate în C.T.U.A.T..

După aprobare de către CTUAT a Studiului de Oportunitate, se transmite rezoluția către beneficiar și primărie.

#### **II. După obținerea avizului favorabil se va putea elabora documentația pentru P.U.Z.**

1. P.U.Z.-ul (compus din memorii și regulamente locale de urbanism) va fi elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.

2. Se va iniția procedura de informare a populației cu privire la intenția beneficiarului de a elabora P.U.Z..

Intenția elaborării P.U.Z. se aduce la cunoștință populației prin mijloace media specifice-inclusiv anunț informare la Primărie și panou informativ la teren.

3. Obținere avize/acorduri/notificări, etc. solicitate prin Certificatul de urbanism și Avizul de oportunitate.

Acestea vor fi obținute de beneficiar/proiectant și vor fi prezentate în original și copie. Toate avizele obținute se vor depune în copie la dosarul care va fi înaintat la CJ Olt pentru a fi avizat în ședința C.T.U.A.T. Originalele sunt păstrate de către beneficiarul proiectului.

#### **III. Sustinerea documentației P.U.Z. în cadrul ședinței C.T.A.T.U.**

Conform îndrumării primite de la comisia tehnică, pot fi aduse modificări și/sau completări. În final, se susține din nou de către proiectant, documentația P.U.Z. și se aprobă de către C.T.U.A.T..

#### **IV. După avizarea documentației P.U.Z. în cadrul ședinței C.T.A.T.U., documentația P.U.Z. va fi aprobată prin Hotărâre de consiliu local**

Beneficiarul trebuie să obțină autorizația de construire pentru investiția solicitată în timpul valabilității P.U.Z.+R.L.U..

Conform Art. 47<sup>1</sup> alin. (2) din L350/2001:

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a P.U.Z., primăria este obligată să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Conform Art. 32. - din Legea 350/2001:

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru:

**Elaborare și avizare documentație P.U.Z. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY ȘI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE ȘI BRÂNZETURI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI EXTERIORE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCAJE, TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRAȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU**

+-----+  
| Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire/desfiintare |  
| și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. |  
+-----+

#### 4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

#### AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI OLT

Str. Moroșanu, Nr.3, Telefon 0249422670, [www.apmot.ro](http://www.apmot.ro), e-mail office@apmot

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija  
autorității administrației publice emitente.)

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. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite |  
| actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului. |  
+-----+

+-----+  
| 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, 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/DESFIINTARE 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 funciara 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):



**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**  
de la data de ..... pana la data de .....

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**Preşedinte,  
Marius OPRESCU**

**Secretar general al judeţului,  
Marinela-Elena ILIE**

**Arhitect-şef ,  
Cristina Creola GHIDĂNAC**

Data prelungirii valabilitatii: .....

Achitat taxa de ..... lei, conform Chitantei nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin posta.

C.C.F./3EX