

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. **30** din **14.09.2023**

**În scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1\*\*)**

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> **PETRE DANIELA** cu domiciliul<sup>2)</sup> /sediul în județul **ILFOV**, comuna **CERNICA**, satul **BĂLĂCEANCA**, str. **TRANDAFIRILOR nr. 56**, înregistrată la nr. **7065** din **14.09.2023**,  
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul **OLT**, comuna **IZBICENI**, satul **IZBICENI**, cod poștal **237230**, str. **IVANCEA nr. 29**, sau identificat prin<sup>3)</sup>

**CARTE FUNCİARĂ NR. 55611**  
**NUMĂR CADASTRAL 55611**  
**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG nr. 4/2020, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **Izbiceni nr. 38/24.06.2020.**,

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:**

- teren situat în intravilanul comunei Izbiceni, județul Olt
- contract de vânzare-cumpărare cu obligația de întreținere nr. 3091/03.08.2022
- servituțile de utilitate publică: nu este cazul
- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: nu este cazul
- monumente istorice si/sau zone protejate: nu este cazul
- interdicții definitive sau temporare de construire: nu este cazul
- 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 este cazul;
- pe teren sunt edificate construcții .

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

-TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN  
ZONA DE LOCUINȚE, MIXTĂ  
CARACTERIZAREA ZONEI

Zona de locuințe individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime P până la P+2 etaje.

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale, cu sau fără spații pentru profesii liberale;
- locuințe colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu sau fără spații comerciale la parter;
- grădinițe;
- spații pentru îngrijire personală
- spații verzi amenajate;

- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- Service-uri auto
- Construcții pentru activități de prestări servicii
- Depozite ( nepoluante )
- Spații comerciale
- Stații de gospodărie apă și stații de epurare.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit, numai cu detalierea reglementărilor pe baza unei documentații de urbanism PUZ/PUD:

- Magazii;
- Supermarketuri;
- Activități de mică industrie

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități generatoare de disconfort;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul din circuitul public;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din terenurile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR**

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

Pentru construcții de interes public se vor aplica regulile de la capitolul IS – ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea construcțiilor se va face retrasă de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea față de aliniament;
- retragerea locuințelor va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate;
- retragerea minimă admisibilă este de 3 m;
- retragerea maximă recomandată este de 10 m de la aliniament,
- pentru funcțiunile complementare: 0 pentru utilizările care atrag un aflus important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m o pentru utilizările cu aflus redus de utilizatori se va respecta retragerea caracteristică străzii
- în cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplică prevederile art.19, alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR**

Amplasarea construcțiilor va respecta articolul de la capitolul II – Amplasarea în interiorul parcelei, cu următoarele precizări:

În zona de protecție a monumentului, retragerile se asigură astfel încât distanța dintre monument și clădirile adiacente să fie de minim 6,0 m.

- Banda de constructibilitate are o adancime de 50,0 m de la retragerea minimă admisă,
- Clădirile vor fi dispuse, de regulă, izolat.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei, egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fără acordul vecinilor:
- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim  $\frac{1}{2}$  înălțimea la cornișă/streașina dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minima: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m, dacă fațada are ferestre cu vedere, cu condiția ca distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă să fie de minim înălțimea la streășina a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se poate reduce prin studiu de însorire până la  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă/streașină.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR DE PE ACEEAȘI PARCELA**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m, în cazul în care niciuna dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.

Pentru construcții cu alte destinații, distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

## **ARTICOLUL 9 - PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul din regulile generale;
- amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în mod excepțional, în construcții independente multietajate, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective;

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțime maximă admisă P+2 etaje;
- înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă pe o strada din zona de locuit nu va depăși retragerea față de axul străzii.
- se admite suplimentarea cu un nivel după cum urmează: se admite mansardarea fără ca nivelul streșinii să depășească 8,50 m, iar mansarda să ocupe mai mult de 60% din suprafața nivelului inferior.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor respecta specificațiile de la capitolul II.

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

## **ARTICOLUL 12 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-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;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor, fie în interiorul clădirii, fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- este obligatorie amplasarea noilor rețele însubteran
- acolo unde nu sunt realizate rețele de canalizare se vor prevedea fose septice;

## **ARTICOLUL 13 – SPAȚII VERZI**

Se vor respecta specificațiile de la capitolul II.

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile specificate la capitolul II – Împrejmuiri.

## **SECȚIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE ȘI 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

### **3. REGIMUL TEHNIC:**

**SUPRAFAȚA TERENULUI= 403 mp**

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ EXISTENTĂ= 58 mp**

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ PROPUȘĂ= 112,50 mp**

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ REZULTATĂ= 170,5 mp**

**SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ= 58 mp**

**SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ= 225 mp**

**SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ REZULTATĂ= 283 mp**

**SUPRAFAȚA UTILĂ EXISTENTĂ= 46,40 mp**

**SUPRAFAȚA UTILĂ PROPUȘĂ= 183,93 mp**

**SUPRAFAȚA UTILĂ REZULTATĂ= 230,33 mp**

**POT EXISTENT= 14,39%**

**POT PROPUS= 42,30%**

**POT REZULTAT= 42,30%**

**CUT EXISTENT= 0,14**

**COT PROPUS= 0,70**

**COT REZULTAT= 0,70**

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

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1**

**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 OLT**

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

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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**



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*\*\*\*),  
.....  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

*Secretar general / Secretar,*  
.....  
(numele, prenumele și semnătura)

*Arhitect-șef*\*\*\*\*)  
.....  
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

---

\*) Se completează, după caz:  
— Consiliului județean;

- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

\*\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- \*\*\*) Se completează, după caz :
- președintele Consiliului județean
  - primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului .... al municipiului București
  - primar.

\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.