

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 34 din 19.10.2023

În scopul: ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ ÎN VEDEREA AUTORIZĂRII LUCRĂRILOR „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL P+M,,

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **GÎSCĂ MARIUS-DANIEL/ ADAM MARIANA** cu domiciliul²⁾ în județul OLT, comuna **IZBICENI**, satul **IZBICENI**, cod poștal **237230**, str. **NICU TÎRȘ/ SG. JIANU DUMITRU nr. 1/28**, înregistrată la nr. **9187 din 19.10.2023**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **Olt**, comuna **Izbiceni**, satul **Izbiceni**, cod poștal **237230**, str. **PREOT DUMITRU STANCU**, nr. **5**, sau identificat prin³⁾

-plan de încadrare în zonă cu viza OCPI Sc 1:5000

-EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL DE PE ORTOFOTOPLAN

-EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE ACTUALIZAT LA ZI

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **4/2020**, faza **PUG**, 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:

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT: Terenul în suprafață totală de **788**, mp, se află în intravilanul comunei Izbiceni, județul Olt și aparține **GÎSCĂ MARIUS-DANIEL/ ADAM MARIANA**, conform cărții funciare nr. **55663** și extrasului de plan cadastral **55663**,
 - servituțile de utilitate publică: -
 - prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:-
 - monumente istorice și/sau zone protejate: -
 - interdicții definitive sau temporare de construire: -
 - 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:-
- NOTĂ: Informațiile privind dreptul de proprietate și dezmembrările acestuia vor fi preluate din cartea funciară, conform extrasului de carte funciară pentru informare.

2. REGIMUL ECONOMIC: teren intravilan/extravilan situat în UTR

- folosința actuală: teren intravilan arabil– T **35, P 12, 12/1,**
- extras din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise, permise cu condiționări și interzise:

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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- Magazii;
- Supermarketuri;
- Activități de mică industrie

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.

- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administrației publice locale: nu este cazul.

3. REGIMUL TEHNIC:

- **Zona Funcțională conform documentației nr. 4/2020 aferentă P.U.G. + R.L.U.**
- **H.C.L. de aprobare valabilitate nr. 38 din 24.06.2020 cu valabilitate de 10 ani și a strategiei de dezvoltare locala**

NOTĂ

-extras din regulamentul local aferent documentației de urbanism aprobate în vigoare, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de aprobare și, după caz, perioada de valabilitate,

P.O.T. maxim admis = **70 %**;

C.U.T. maxim admis = **3**;

- echiparea cu utilități (apă/canalizare/e.el./gaze):

- 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;

- parcaje necesare:

- 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;

- retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile adiacente:

- 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.

- înălțimea maximă admisă:

- înălțime maximă admisă P+2 etaje;
- înălțimea maximă admisă la streășină/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.

- circulații și accesuri pietonale și auto:

- 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.

- alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente:

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 construibilitate 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:
- Retragera 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 streășină a clădirii celei

mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se poate reduce prin studiu de însorire până la ½ din înălțimea la cornișă/streașină.

- înălțime maximă admisă P+2 etaje;
- înălțimea maximă admisă la streășină/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.

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

ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ ÎN VEDEREA AUTORIZĂRII LUCRĂRILOR „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL P+M,

-----+
| **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, e-mail office@apmot
(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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/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):**

D.T.A.C.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură (copie): (ÎN CAZUL SUPPLEMENTĂRII CAPACITĂȚII SAU AFECTĂRII INSTALAȚIILOR PROPRIETATEA DEȚINĂTORILOR DE REȚELE)**

Alte avize/acorduri:

alimentare cu energie electrică

salubritate

d.2) **avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu ISU

protecția civilă **DSP Olt**

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- aviz Primar conf. art. 22 din Normă metodologică
- x-**ACORDUL VECINILOR în forma autentică conf. L50/91;**
- **OCPI (PVR, plan de situație și plan de încadrare în zonă)**
- **acorduri /autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități (apă/ canal/ electricitate/t elefonie/ g.n.)- art. 1, alin. (1¹) din L 50/1991 r.**
- **dovada OAR (copie)**
- **Pentru construcții cu Scedesfășurată mai mare de 600 mp se va solicita aviz ISU(Hotărârea nr.571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții si amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu)**
- **alte avize/acorduri în funcție de specificul lucrării și amplasament:**

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- **studiu geotehnic+Af;**
- **nota tehnică justificativă sau raportul de expertiză tehnică pentru lucrări de intervenție la construcții existente;**
- **referat+ viză verificator proiecte atestat MLPAT-pentru locuințe P+1, altele;**
- **Deviz general conform HGR 907/2016, anexa 7;**

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
APM nu se solicita la case, împrejmuiți anexe în intravilan

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

taxă AC 0,5 sau 1%, taxe instituite prin HCJ, taxă Timbru de Arhitectură 0,05% din valoarea investiției

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

Primarul Comunei Izbiceni,
Gulie Marian

Secretar general,
Mihalcea Silviu-Gabriel

L.S.

Întocmit ***)**
Fulgă Cătălin-Cosmin

Achitat taxa de: **.. lei conform chitanțe nr.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

In conformitate cu prevederile Legii [nr. 50/1991](#) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**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.

Conducătorul autorității

Secretar general,

Administrației publice emitente^{*}),**

Mihalcea Silviu-Gabriel

Primar,

Gulie Marian

L.S.

Întocmit ^{**})**

Fulgă Cătălin-Cosmin

Data prelungirii valabilitatii:

Achitat taxa de lei, conform Chitantei nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin posta.