

ROMÂNIA
Județul Olt
Primăria Comunei Izbiceni

Nr. 1050 din 16.02.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 9 din 16.02.2023

În scopul: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL **)

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **DIMA NIȚĂ** cu domiciliul²⁾ /sediul în județul **OLT**, municipiul/orașul/comuna **IZBICENI**, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. **Pieții nr. 18**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **1050** din **16.02.2023**,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul **OLT**, municipiul/orașul/comuna **IZBICENI**, satul **IZBICENI**, sectorul -, cod poștal **237230**, str. **PIEȚII nr. 2 B**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin³⁾

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ PLAN DE SITUAȚIE

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 concesiune nr. 1025/ 04.04.2005
- 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 LOCUINTE, MIXTA
CARACTERIZAREA ZONEI**

Zona de locuinte individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) si regim de inaltime P pana la P+2 etaje.

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.

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: o pentru utilizările care atrag un aflus important de vizitatori retragerea minima va fi de 6,0 m o 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:
- Retragerea 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 ½ din inaltimea la cornisa/streasina.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3.0 m; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin 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 putin 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: o 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

3. REGIMUL TEHNIC:

SUPRAFAȚA TERENULUI= 110mp

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

CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL

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 Națională pentru Protecția Mediului Olt, str. Ion Moroșanu, nr. 3, Slatina, Jud. Olt

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:

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.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

- | | | |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> MEDIU |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> OAR |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> |

- d.2) avize și acorduri privind:
- | | | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|

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

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | |

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

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | |

e) 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)

.....
.....

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

*Conducătorul autorității
Administrației publice emitente ***)
Primar,
Gulie Marian*

*Secretar general cu atribuții,
Lincă Ristel*

L.S.

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. **336** din **16.02.2023**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **16.02.2023**

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