

C E R T I F I C A T D E U R B A N I S M

Nr. 13 din 19.04.2022

In scopul :

„ P U Z pentru introducerea in intravilan si reglementare teren pentru activitati productive si zona de servicii si agrement “

Ca urmare a cererii adresate de Iordache Ion , [redacted] – reprezentant al SC Melentarii SRL, CUI 16208742, cu domiciliul in comuna Danicei , [redacted] Judetul Valcea , sectorul - ,cod postal ..... [redacted] , [redacted]-mail - , inregistrata la nr 1727 din 24. 03. 2022, pentru imobilul-teren si/sau constructii-,sitate in judetul Arges, comuna Ciofrangeni, [redacted]

sau identificat prin :

- plan de situatie, plan de incadrare in zona

in temeiul relementarilor PUG al Comunei Ciofrangeni , aprobat prin Hotararea Consiliului Local numarul 37 / 01. 10. 2020 ,

,in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata , cu modificarile si completarile ulterioare,

S E C E R T I F I C A

1. REGIMUL JURIDIC :

- terenurile pe care se solicita PUZ se afla in intravilanul si extravilanul comunei Ciofrangeni, sat Ciofrangeni, judetul Arges ;
- imobile proprietate privata dobindite dupa cum urmeaza :
  - a. imobil cu nr. cadastral 80861 , proprietar SC Melentarii SRL, suprafata de 165 000 mp dobindit prin act notarial nr. 2873 din 22. 08. 2019 ;
  - b. imobil cu nr. carte funciara 80579, suprafata de 74073 mp, proprietari Dumitrescu Ion Enache cota ½ parti si Potcoava Aurelia cota ½ parti , dobindit prin act notarial nr. 135 din 21. 09. 2006 ;
  - c. imobil cu nr. carte funciara 80838, suprafata de 50 000 mp din acte si masurata 49 718 mp, proprietari Potcoava Aurelia si Dumitrescu Ion Enache in cota 1/1
- conform PUG aprobat imobilele cu nr. carti funciar 80861 si 80579 se afla in intravilan pe o latime de 100 metri de-a lungul drumului national DN 73 C, restul imobilului fiind in extravilan;
- conform PUG aprobat imobilul cu nr. carte funciara 80838 se afla in extravilanul comunei Ciofrangeni ;

- cele 3 imobile cu nr. cadastrale mai sus amintite nu se afla pe lista monumentelor istorice, sau in zona de protectie a acestora ;

**2. REGIMUL ECONOMIC :**

- folosinta actuala :

a. imobilul cu nr. cadastral 80861 – teren arabil ;

b. imobilul cu nr. cadastral 80579 – teren arabil ;

c. imobilul cu nr. cadastral 80838 – padure ;

**-Conform PUG aprobat al comunei Ciofrangeni:**

1. Imobilul cu nr. cadastral 80861 – *L1p* - subzona locuire individuală și funcțiuni complementare in noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E, ce necesita elaborarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) de catre A.P.L.; (Hmax = se stabileste in documentatia PUZ), pe latimea de 100 m de-a lungul drumului national DN 73C si restul imobilului TA – terenuri agricole ;

2. Imobilul cu nr. cadastral 80579 - *L1p* - subzona locuire individuală și funcțiuni complementare in noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E, ce necesita elaborarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) de catre A.P.L.; (Hmax - se stabileste in documentatia PUZ), pe latimea de 100 m de-a lungul drumului national DN 73C si restul imobilului TA – terenuri agricole ;

3. Imobilul cu nr. cadastral 80838 – TF – zona terenuri forestiere ;

4. Pentru zonele *L1p* autoritatea publica locală va iniția, în termen de 1 an de la aprobarea PUG și RLU aferent, planuri urbanistice zonale pentru stabilirea modului concret de utilizare a terenurilor.

Ulterior acestui termen, în cazul în care autoritatea publica locală nu a inceput demersurile pentru elaborarea PUZ, acestea pot fi initiate si de persoanele fizice sau juridice interesate, cu conditia *reglementarii intregii subzone*, cu acordul si/sau participarea tututor proprietarilor de teren și/sau în parteneriat cu autoritatea publica locala;

- nu sunt inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, dreturi reale de garantie si sarcini conform extraselor de carti funciare nr. 80861, 80579 si 80830 ;

**2. REGIMUL TEHNIC :**

- zona *nu dispune* de retea de apa, retea de canalizare si retea de distributie energie electrica de joasa tensiune ;

- aceste utilitati se vor asigura prin extinderea celor existente ;

- zona este traversata de urmatoarele :

a. conducta magistrala de gaze naturale Govora – Schitu Golesti ;

b. L.E.A. ( linia electrica aeriana ) de 400 kv Tintareni – Sibiu ;

- zona se invecineaza cu drumul national DN 73C ;

**Conform PUG aprobat al comunei Ciofrangeni :**

- POT maxim – 35% ;

- CUT maxim - 1,05 ;

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :**

*L1p* - POT-ul se reglementeaza prin faza PUZ, fara a fi posibila o crestere > de 20% fata de cel aprobat prin PUG;

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :**

*L1p* - CUT-ul se reglementeaza prin faza PUZ, fara a fi posibila o crestere > de 20% fata de cel aprobat prin PUG;

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

*L1p* - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- în zonele de lotizări constituite ce îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele

edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz – probleme de insorire, amplasare la nivelul parcelei fata de limitele vecine);

**L1p** – parcelele aflate în zone cu risc de inundabilitate se vor întocmi documentații specifice și se vor efectua lucrări hidroameliorative.

**L1p** – sunt permise agropensiuni turistice, cu condiția ca suprafața minimă a parcelei să fie de 1000 mp și să se asigure necesarul locurilor de parcare în incinta parcelei.

- **L1p** – prin P.U.Z. se pot aproba și locuințe colective mici, cu respectarea aceluși indicatori stabiliți pt locuințe individuale.

- autorizarea funcțiilor admise este permisă doar după elaborarea și aprobarea de către consiliul local a P.U.Z. pentru stabilirea circulațiilor carosabile și pietonale și traseele de rețele edilitare.

- autorizarea funcțiilor admise este permisă doar ulterior sau concomitent cu autorizarea infrastructurii de circulație și edilitare.

- recepția construcțiilor de locuit și funcțiilor complementare se va putea face doar în condițiile în care există acces și rețele edilitare, recepționate anterior sau concomitent.

### UTILIZĂRI INTERZISE

**L** - se interzic următoarele utilizări:

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

-anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;

-depozitare en-gros;

-depozitări de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;

-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

-stații de betoane;

-autobaze și stații de întreținere auto;

-spălătorii chimice;

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-antene de emisie - recepție de tipul G.S.M.;

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**-L1p** – amplasarea clădirilor se stabilește la faza de elaborarea a PUZ-urilor și se va face cu respectarea prevederilor din CAP II, art. 3.2, noile clădiri se vor amplasa retras față de aliniament, la minim 3.00 m; unde este cazul se va face studiu de insorire ;

### -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**L1p** – retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor, se stabilesc la faza de elaborarea a PUZ-urilor.

-pentru a nu genera fațade fără ferestre, se recomandă ca PUZ-le să urmărească o amplasare conform Cod Civil de min 2.00 m - fațade cu ferestre;

### -AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**L1p** – la elaborarea PUZ se va identifica varianta ce-a mai bună pentru asigurarea acceselor pe parcelele respective. Se poate lua în considerare ca acestea să fie realizate pe limita de proprietate cu cedare terenului rezultat pentru calea de acces, ulterior cedarea drumului către consiliul local, astfel respectivele parcele să beneficieze de avantajele realizării de rețele tehnico – edilitare, îmbracaminte permanentă - asfalt etc.

- prin PUZ nu se vor putea aproba cai de acces:

a) cu lățime < de 6.00 m carosabil pentru două benzi;

b) ce nu au prevăzut trotuar pe cel puțin una din laturi;

c) care nu asigură scurgerea corectă a apelor pluviale;

d) cu fundatura cu un singur sens ce au o lungime mai mare de 50.00 m; in cazul in care acestea depasesc o lungime de 50.00 m se vor prevedea alveole de stationare / depasire si planforme de intoarcere

e) ce nu prezinta racorduri si curburi standard pentru fluenta traficului;

f) care nu prezinta cel putin 50.00 m intre intersectii;

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**L1p** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR- L1p** – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor,

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR- L1p** – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor,

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ- L1p** – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor,

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE- L1p** – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor,

- **ÎMPREJMUIRI- L1p** – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor,

**NOTA – Pentru aprobarea PUZ – ului este nevoie si de acordul celor 2 proprietari: Potcoava Aurelia si Dumitrescu Ion Enache .**

Prezentul certificate de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

**“PUZ pentru introducerea in intravilan si reglementare teren pentru activitati productive si zona de servicii si agrement “**

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

#### **OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM**

**In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii – de construire – solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: APM Arges -- Pitesti.**

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea , cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida ,dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice , centralizarii obtinerii publicului si formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in accord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

**Dupa primirea prezentului certificate de urbanism , titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punct de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.**

**In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate , solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.**

**In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.**

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE**

va fi insotita de urmatoarele documente :

- a) certificatul de urbanism – copie ;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii , sau, dupa caz , extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi , in cazul in care nu dispune altfel ( copie legalizata ) ;**
- c) documentatia tehnica - D.T. – dupa caz ( 2 exemplare originale):  
[ x ] - D. T. A. C.                                    [ x ] - D. T. O. E.
- d) avizele si acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie) ;  
[ x ] - **alimentare cu energie electrica – de la SC Distributie Energie Oltenia SA ;**
- d.2) avize si acorduri privind:  
[ x ] - **sanatatea populatiei – de la Directia de Sanatate Publica Arges ;**
- d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
- [ x ] – **aviz de oportunitate – de la Consiliul Judetean Arges ;**  
[ x ] – **aviz pentru trecerea in intravilan – de la Directia pentru Agricultura Arges ;**  
[ x ] – **aviz de la Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare Arges ;**  
[ x ] - **aviz Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Arges ;**  
[ x ] – **aviz Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges ;**  
[ x ] – **aviz Sistemul de Gospodarire a Apelor Valcea ;**  
[ x ] – **aviz drumuri nationale – de la Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere ;**  
[ x ] – **aviz transport gaze – de la SC Transgaz SA Medias ;**  
[ x ] – **aviz transport energie electrica – de la Transelectrica SA – Sucursala Pitesti ;**  
[ x ] - **aviz de la Romsilva Directia Silvica Arges ;**
- d.4) studii de specialitate ( exemplar original) ;  
[ x ] - **studiu geotehnic ;**
- e) [ x ] - **punctul de vedere /actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului ;**
- f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecilor din Romania (1 exemplar original) ;
- g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):.....

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

Primar  
*Panteru Dorin Florin*



Secretar general  
*Smeu Ramona*

Responsabil urbanism  
*Ivan Constantin*

Achitat taxa de 1446 lei, conform chitanței nr. 250 .....seria 15493 ..... din 24.04.2022  
Prezentul certificate 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 nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina , in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar

Secretar

Responsabil urbanism

Data prelungirii valabilitatii :

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

Transmis solicitantului la data de ..... direct.