

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

Nr...21...din.....04.07.2023

In scopul :

„ Informare vanzare imobil cu numar carte funciara 80574 – Ciofrangeni “

Ca urmare a cererii adresate de Bibire Florin, [REDACTED] - pentru Veres Liliana, cu domiciliul in municipiul Brasov , judetul Brasov, [REDACTED], [REDACTED] inregistrata la nr. 3707 din 03. 07. 2023 , pentru imobilul-teren si/sau constructii-,situat in judetul Arges, comuna Ciofrangeni , [REDACTED]

sau identificat prin :

- extras de carte funciara ;
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 :
 - conform relementarilor PUG al Comunei Ciofrangeni , aprobat prin Hotararea Consiliului Local numarul 37 / 01. 10. 2020 , imobilul se afla in intravilanul si extravilanul comunei Ciofrangeni, satul Burlusi, judetul Arges ;
 - imobil dobindit de doamna Veres Liliana prin contract de vanzare – cumparare , incheiat si autentificat la Biroul Individual Notarial Granciu Aurel din Curtea de Arges , avand incheierea de autentificare nr. 915 din 01 aprilie 2016 ;
 - imobilul ne se afla pe lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora ;
2. REGIMUL ECONOMIC :
 - folosinta actuala : imobil in suprafata de 5000 mp teren arabil ;
 - conform PUG al comunei Ciofrangeni - UTR 2 Burlusi, L – zona de locuire – L1a – subzone locuire individuala si functiuni complementare, cu regim mic de inaltime, maxim P+2E si posibilitati de indesire ;
 - nu sunt inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate , drepturi reale de garantie si sarcini, conform extras de carte funciara cu nr. 80574, cu nr. cerere 15279 din 03. 07. 2023;
1. REGIMUL TEHNIC :

POT maxim – 35 % , CUT maxim - 1,05 ;

Utilitati existente in zona :

- retea de apa existenta pe drumul national DN 73 C ;
- retea de canalizare existenta pe drumul national DN 73 C ;
- retea de curent electric existenta pe drumul national DN 73 C ;
- retele de telecomunicatii existente pe drumul national DN 73 C ;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Parcelele pentru locuinte si functiuni complementare sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
Front	Insiruit	8 m
Front	Cuplat	12 m
Front	Izolot	12 m
Suprafata	Insiruit	250 mp
Suprafata	Cuplat	300 mp
Suprafata	Izolot	250-400 mp

- locuinte individuale în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- anexe gospodaresti ale locuirii;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale, spatii verzi amenjate;

- functiuni complementare de mici unitati comerciale sau servicii; pensiuni,

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața utila a nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- 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 cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi PUD, care să confirme asigurarea însoririi acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare

- sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor, cu condiția ca adăpostul pentru animale să fie amplasat la minim 10 metri de orice locuință.

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 refozabile;

- platforme de precolectare 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.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

„ Informare vanzare imobil cu numar carte funciara 80574 – Ciofrangeni “

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

4. 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 administrativa publica 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 opiniilor publicului si formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord 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;
- 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 conform cu originalul)**;
- c) documentatia tehnica - D.T. – dupa caz(2 exemplare originale):
 -
- d) avizele si acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura(copie)
 -
 - d.2) avize si acorduri privind:
 -
 - d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
 - - -
 - d.4) studii de specialitate(exemplar original)
 -
- e) - punctul de vedere /actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului ;
- f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original)
- g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe(copie):.....

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



Secretar general
Smeu Ramona

Handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Smeu Ramona.

Responsabil urbanism
Ivan Constantin

Handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Ivan Constantin.

Taxa urgenta 118 lei chitanta 2544/03.07.2023
Achitat taxa de 27 lei, conform chitantei nr. 2545 seria 15493..... din 03.07.2023
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de