



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
DOBROEȘTI



PROIECT DE HOTĂRÂRE

*privind aprobarea documentației de urbanism faza PUD –
construire locuință și birou S+P+1E, împrejmuire, racorduri / branșa, ente rețele edilitare și
organizare execuție lucrări, pe terenul – imobil în suprafață de 600 mp, situat în comuna
Dobroești, sat Fundeni, Tarla 30, Parcela 795, 797, Lot 3 și Lot 4, nr.cadastral 58385, județ Ilfov*

Analizând temeiurile juridice:

- a. Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- b. art. 129 alin. (2) lit. c coroborat cu alin. (6) lit.c din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57 / 2019;
- c. Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2.701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- d. H.C.L. Dobroești nr. 60 / 2017 privind aprobare PUG Dobroești;
- e. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- f. Legii nr. 24 / 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de

- a. AVIZ nr. 1654/10/2F din data de 17.05.2022 dat de către Direcția Arhitect Șef, Urbanism, Planificare și Amenajare Teritorială din cadrul Consiliului Județean Ilfov;
- b. Solicitarea societății Decorațiuni Dulci SRL înregistrată cu nr. 15147/23.05.2022 privind înaintare documentație aprobare PUD;
- c. adresa societății Decorațiuni Dulci SRL înregistrată cu nr. 15153/23.05.2022 pentru adoptare hotărâre privind emitere autorizație de construire;
- d. Raportul preliminar înregistrat cu nr. 14518/11.09.2020 și cu nr. 17704/28.06.2022 privind informarea publicului conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010;
- e. Adresa de completare înregistrată cu nr. 27984/08.11.2022 privind modificarea Avizului nr. 1654/10/2F din data de 17.05.2022 în sensul că suprafața totală este 600 mp;

Luând act de:

- a. referat de aprobare d-lui. Condu Valentin Laurențiu, Primar al comunei Dobroești;

- b. raportul de specialitate întocmit de către Inspector superior Șovar Cristian din cadrul structurii Arhitect Șef, înregistrat sub nr. 21003 / 12.08.2022, completat prin adresa nr. 27984/08.11.2022 privind modificarea Avizului nr. 1654/10/2F din data de 17.05.2022 în sensul că suprafața totală este 600 mp;

În temeiul art. 5 lit. j), art. 84 alin. (1) și alin. (3), art. 136, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e, alin. (4) și alin. (5) lit. a, art. 196 alin. (1) lit. a) și art. (243) alin. (1), lit. a), din O.U.G. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBROEȘTI

întrunit în a 25-a ședință din 2022

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1. (1) Se aprobă *documentația* de urbanism faza *Plan Urbanistic de Detaliu – construire locuință și birou S+P+1E, împrejmuire și bransamente,* pe terenul – imobil situat în comuna Dobroești, sat Fundeni, Tarla 30, Parcela 795, 797, Lot 3 și Lot 4, identificat prin nr.cadastral 58385, carte funciară 58385, județ Ilfov, beneficiar societatea DECORAȚIUNI DULCI SRL.

(2) Documentația de urbanism prevăzută la pct. 1 vizează un teren proprietate privată în suprafață de 600 mp.

Art. 2 Se aprobă Raportul preliminar înregistrat cu nr. 14518/11.09.2020 și cu nr. 17704/28.06.2022 privind informarea publicului conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010.

Art. 3 Termenul de valabilitate al documentației de urbanism prevăzută la pct. (1) este de 3 (trei) ani, de la data adoptării hotărârii.

Art. 4 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 5 Primarul, Secretarul General și compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei comunei Dobroești vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6 Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7 Prezenta hotărâre are caracter individual.

Art. 8 Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului General al comunei și se transmite prin intermediul secretariatului Consiliului Local, către:

- Instituția Prefectului Județului Ilfov ;

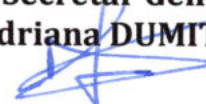
- compartiment cadastru, Registru agricol din cadrul Primăriei Comunei Dobroești;
- Structura Arhitect Șef;
- compartiment evidența populației din cadrul Primăriei Dobroești;
- Compartiment relații cu publicul, registratură din Primăria Dobroești;
- prin afișare la sediul Primăriei Dobroești cât și pe site-ul www.primariadobroesti.ro

PRIMAR,
Valentin Laurențiu CONDU



AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE

p. Secretar General
Adriana DUMITRU





REFERAT APROBARE

Având în vedere raportul de specialitate întocmit de către Inspector Șovar Victor Cristian înregistrat sub nr. 21003 / 12.08.2022 cât și completarea documentației prin adresa nr. 27984 / 08.11.2022 , propun să se discute în ședința Consiliului Local și să se emită o hotărâre pentru aprobarea Proiectului de hotărâre privind avizarea documentației de urbanism faza PUD – construire locuință și birou S+P+1E, împrejmuire și branșamente,” , pe terenul – imobil proprietate privată în suprafață de 600 mp, situat în comuna Dobroești, sat Fundeni, Tarla 30, Parcela 795, 797, Lot 3 și Lot 4, identificat prin nr. cadastral 58385, carte funciară 58385, județ Ilfov, beneficiar societatea DECORAȚIUNI DULCI SRL.

Menționez faptul că acest proiect a primit aviz favorabil din partea Comisiei Tehnice de Urbanism din cadrul C.J. Ilfov sub nr. 1654/10/2F din data de 17.05.2022 și rectificarea cestuia adusă la cunoștință prin adresa nr. 27984 / 08.11.2022.

PRIMAR
Valentin Laurențiu CONDU



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI

Nr. 17704 din 28.06.2022

**Raport preliminar privind informarea publicului conform Ordinului Ministerului
Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010**

Prin prezenta se adeverește că **Societatea DECORAȚIUNI DULCI S.R.L.** a depus spre afișare la sediul Primăriei Comunei Dobroești documentația privind **INTENȚIA DE ÎNȚIERE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PUD – “CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE EDILITARE”** pentru terenul în suprafață de **600 mp** situat în **judetul Ilfov, comuna Dobroești, sat Fundeni, Tarlăua 30, Parcela 795, 797, Lot 3 și Lot 4, identificat cu nr. cad. 58385, C.F. 58385**, aflat în proprietatea Societății Decoratiuni Dulci S.R.L., conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1681 din 28.03.2019 la SPN „Mardare-Pop Andreia și Crângureanu Steriana-Ștefania.

Documentația depusă cuprinde:

- *planșa cu ilustrare de temă;*

Menționam că documentația a fost afișată la avizierul și pe site-ul Primăriei Comunei Dobroești precum și prin 2 (două) panouri de informare rezistente la intemperii, la amplasament, prin grija beneficiarului, din data de **24.05.2022 până în data de 07.06.2022**, perioadă în care nu au fost înregistrate contestații.

Prin prezentul raport de informare se adeverește faptul că inițiatorul documentației de urbanism PUD a informat publicul și nu au fost înregistrate observații sau contestații.

PRIMAR,
CONDU VALENTIN
LAURENȚIU

p.SECRETAR GENERAL
DUMITRU-GEOLEA ADRIANA

p. ARHITECT ȘEF,
Inspector superior,
ȘOVAR VICTOR-CRISTIAN

Aprob,
PRIMAR,
CONDU
VALENTIN
LAURENȚIU

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI
STRUCTURA ARHITECT ȘEF



Adresa: str. Cuza Voda nr. 23, comuna Dobroesti, judetul Ilfov
e-mail: registratura@primariadobroesti.ro - website: www.primariadobroesti.ro
tel: 031.405.50.15; 031.405.50.16; 031.405.50.17; 031.405.50.18

Referat de specialitate
Nr. 21003 din 12.08.2022

Privind realizare PUD – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANȘAMENTE REȚELE EDILITARE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI” pentru terenul în suprafață de 600 mp, identificat prin nr. cadastral 58385, c.f. 58385, situat în județul Ilfov, comuna Dobroești, sat Fundeni, Tarlăua 30, Parcelele 795, 797, Lot 3 și Lot 4, cu completări aduse la dosar, înregistrate cu nr. 27984 din 08.11.2022.

Denumire: PUD cu funcțiunile: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANȘAMENTE REȚELE EDILITARE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI”

Elaborator: S.C. DUAL ART DESIGN S.R.L
Beneficiar: S.C. DECORAȚIUNI DULCI S.R.L.
Cerere nr. 15147 din 23.05.2022

Aviz favorabil nr. 1654/10/2F din 17.05.2022 al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul C.J.Ilfov

Temeiul legal: Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Condiții generale: proiectul menționat mai sus, prezintă documentație de urbanism în vederea construirii – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANȘAMENTE REȚELE EDILITARE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI” pentru terenul în suprafață de 600 mp, identificat prin nr. cadastral 58385, c.f. 58385, situat în județul Ilfov, comuna Dobroești, sat Fundeni, Tarlăua 30, Parcelele 795, 797, Lot 3 și Lot 4, aflat în proprietatea privată a Societății Decorațiuni Dulci S.R.L., conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1681 din 28.03.2019 la SPN „Mardare-Pop Andreia și Crângureanu Steriana-Ștefania”

Reglementări: Conform PUG terenul se află în zona L1 – zona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2E+M – Funcțiunea predominantă locuire și funcțiuni compatibile cu locuirea (spații pentru profesii liberale, etc.), POT max = 35%; CUT max = 1,4; RMH = P+1E+M (locuințe reglementate prin Cod Civil) și P+2E+M (locuințe reglementate prin RLU 2017), H max (cornișă) = 10 m;

Certificat de urbanism nr. 279 din 04.07.2019 și certificatul de urbanism nr. 175 din 27.06.2022, emis de Primăria comunei Dobroești și avizele:

Se vor păstra avizele obținute prin certificatul de urbanism nr. 279 din 04.07.2019, prelungit până la data 04.07.2020, cu valabilitate extinsă pe toată perioada stării de alertă

1. Aviz tehnic nr. **1654/10/2F din 17.05.2022** emis de structura de specialitate a Consiliului Județean Ilfov
2. Raportul nr. 17704 din 28.06.2022 privind informarea publicului conf. OMDRT nr. 2701/2010, emis de Primăria comunei Dobroești.
3. Avizul de amplasament favorabil, nr. 302642216/12.03.2020, emis de E-Distributie Muntenia.
4. Avizul de amplasament favorabil, nr. 18/26.02.2021, emis de Transelectrica S.A., și anexa la Avizul de amplasament nr. 18/26.02.2021.
5. Aviz de principiu nr. 1171/317.227.398/ 20.12.2021, emis de Societatea Distrigaz Sud Rețele.
6. Aviz de amplasament rețele apă potabilă nr. 3277 din 27.01.2022, emis de S.C. Apă- Canal Ilfov S.A
7. Aviz de amplasament canal nr. 3278 din 27.01.2022, emis de S.C. Apă- Canal Ilfov S.A.

Elaboratorul și beneficiarul PUD-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

CONCLUZIE:

Sunt îndeplinite prevederile legale privind documentația PUD.

Ca atare, recomand aprobarea documentației de urbanism PUD elaborată de **S.C. DUAL ART DESIGN S.R.L** pentru beneficiarul **S.C. DECORAȚIUNI DULCI S.R.L.**

**Structura Arhitect șef
Inspector superior,
ȘOVAR VICTOR-CRISTIAN**

Adresa: str. Cuza Voda nr. 23, comuna Dobroești, județul Ilfov
e-mail: registratura@primariadobroesti.ro - website: www.primariadobroesti.ro
tel: 031.405.50.15; 031.405.50.16; 031.405.50.17; 031.405.50.18



Secretar
f



Decoratiuni Dulci SRL

Sediu: Urizceni, Ialomita

CUI: RO34857152

Tel: 0784558711

Domnule Primar al comunei Dobroesti,

Subscrisa **Decoratiuni Dulci SRL**, CUI: RO34857152, cu sediul in Urziceni, jud Ialomita, reprezentata prin Caramitru Gheorghe CNP 1820405420141. CI SZ 362199, a inaintat spre aprobare documentatia PUD (aferenta certificatului de urbanism nr 279 din 2019 emis de Primaria Comunei Dobroesti) **avizata favorabil** de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a Judetului ILFOV.

In urma cu 3 ani am initiat un proiect pentru o constructie pentru care am primit Certificatul de Urbanism emis si prelungit pana la incheierea starii de urgenta plus 3 luni (urmeaza sa expire in jurul datei de 6 iunie). Aprobarea dosarului la CJIF a fost foarte anevoioasa din cauza schimbarilor de personal si a situatiei medicale din ultimii ani. Am primit totusi avizul favorabil, insa destul de aproape de data de expirare a Certificatului de Urbanism.

Din acest motiv ne indreptam catre dumneavastra cu rugamintea de a ne sprijini in vederea includerii documentatiei PUD pe **ordinea de zi pentru sedinta de maine 24.05.2022**, astfel fiind posibila depunerea documentatiei pentru emiterea Autorizatiei de constructie in timp util.

In asteptarea deciziei dumneavastra, va multumim pentru timpul acordat.

Data 23.05.2022

Administrator

Caramitru Gheorghe



Ceire

JUDEȚUL ILFOV		
PRIMĂRIA		
COMUNEI DOBROEȘTI		
REGISTRATURA GENERALĂ		
NR.	27984
20.22	Luna 11	Zua 08.

Subsemnatul, Corneliu Gheorghe Kghinaș ex ai
Serio SR 362199, CUI 1820405420141, reprezentant al
Securitati Nici SRL, depun la dosar PUN Securitati Nici
Aviz nr. 1654/10/A din 17.05.2022 modificat.

Data 08.11.2022



Domnule Primar



Subscrisa Docerofini Dulci SRL, cu sediul social
în Urziceni, Str. 1918, nr. 1, jud. Ialomița, CUI R034857152,
reprezentată prin Coramitru Gheorghe, legitimat cu
ci seria SE nr. 362199, CIP. 1820405420141, în
calitate de administrator,

Încintează spre aprobare documentația PUA,
(oferentă certificatului de urbanism nr. 279 din
04.07.2019 emis de Primăria Comunei Dobroesti.)
pentru care a fost emis Avizul favorabil
nr. 1654/24 din 17.05.2022 de către Comisia
Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a
Județului Ifov.

23.05.2022

Administrator

Coramitru Gheorghe



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI
ARHITECT ȘEF

Nr. 14518 din 11.09.2020

**Raport preliminar privind informarea publicului conform Ordinului Ministerului Dezvoltării
Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010**

Prin prezenta se adeverește că **Societatea DECORAȚIUNI DULCI S.R.L.** a depus spre afișare la sediul Primăriei Comunei Dobroești documentația privind **INTENȚIA DE INIȚIERE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PUD – “CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE EDILITARE”** pentru terenul în suprafață de **600 mp** situat în județul Ilfov, comuna Dobroești, sat Fundeni, Tarlaua 30, Parcela 795, 797, Lot 3 și Lot 4, identificat cu nr. cad. 58385, C.F. 58385, aflat în proprietatea Societății Decorațiuni Dulci S.R.L., conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1681 din 28.03.2019 la SPN „Mardare-Pop Andreia și Crângureanu Steriana-Ștefania.

Documentația depusă cuprinde:
- *planșa cu ilustrare de temă;*

Menționam că documentația a fost afișată la avizierul și pe site-ul Primăriei Comunei Dobroești precum și prin 2 (două) panouri de informare rezistente la intemperii, la amplasament, prin grija beneficiarului, din data de **30.05.2020 până în data de 07.07.2020**, perioadă în care nu au fost înregistrate contestații.

Eliberăm prezenta pentru a-i servi la Consiliul Județean Ilfov.

PRIMAR,
CONDU VALENTIN
LAURENȚIU



SECRETAR GENERAL,
DUMITRESCU ADRIAN

p. ARHITECT ȘEF,
Inspector,

Urb. TULBURE GEORGE-ȘTEFAN



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DECORAȚIUNI DULCI S.R.L. prin reprezentant CERGAN THEODOR cu sediul în județul Ialomița, municipiul Urziceni, strada 1918, nr. 1, telefon/fax: 0729154025, e-mail: theodorcergan@gmail.com, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 1654 din 27.01.2022 și cu completări înregistrate nr. 2835/16.02.2022, 4812/15.03.2022, 6605/08.04.2022, 6961/13.04.2022, 8454/09.05.2022 și

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 1654/10/2F din 17.05.2022.

PENTRU

P.U.D. – „CONSTRUIRE CLĂDIRI LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE” - COMUNA DOBROEȘTI, SATUL FUNDENI, TARLA 30, PARCELELE 795, 797, LOT 3 ȘI 4, JUDEȚUL ILFOV

Generat de imobilul: identificat prin nr. cadastral 58385, amplasat în județul Ilfov, comuna Dobroești, satul Fundeni, tarla 30, parcelele 795, 797, lot 3 și 4 în suprafață totală de 1.408,00 mp conform procesului verbal OCPI, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform Cartea funciară nr. 58385 și a Certificatului de urbanism nr. 279 din 04.07.2019 emis de Primăria Comunei Dobroești, cu respectarea următoarelor condiții:

Inițiator/i: S.C. DECORAȚIUNI DULCI S.R.L.

Proiectant: S.C. DUAL ART DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. THEODOR ALIN AI. CERGAN (lit. Dzo. E.).

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Zona studiată prin P.U.D. se află în intravilanul comunei Dobroești și este delimitată astfel: la nord - est de proprietate privată, la nord - vest de proprietate privată, la sud - vest de drum acces, la sud - est de proprietate privată.

Prevederi P.U.G. – aprobate anterior, cu H.C.L. nr. 60/28.03.2017 al comunei Dobroești.

UTR L1 – Zona locuințe individuale și colective mici cu max. P+2E+M;

- P.O.T max = 35 %;

- C.U.T max = 1,4 mp ADC/mp teren;

- Rh. max = P+2E+M

- H. max = 10,00 m;

- Spații verzi = 40%;

- Funcțiuni predominante: locuire și funcțiuni complementare;

- Retragera minimă față de aliniament = 3,00 m;

- Retrageri minime față de limitele laterale vor fi de h/2;

- Retragerile minime față de limitele posterioare vor fi de h/2.

- Distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă vor fi mai mari sau egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50 m.

Pagina 1 din 3



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
+40 21 212 56 99

<http://www.cjilfov.ro>
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Terenul este amplasat în vecinătatea liniei electrice aeriene (LEA) 220kV București sud – Fundeni.

Prevederi P.U.D. – propuse:

UTR: L1 – Zona locuințelor individuale și birouri S+P+1E

- Regim de construire: S+P+1E;
- Funcțiuni predominante: locuire individuală și birouri;
- H. max. (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 10,00 m
- P.O.T. max. = 35%;
- C.U.T. max. = 1,4 mp/ADC mp teren;
- Spații verzi min. = 40 %;
- Retragera minimă față de aliniament la nord – est = 3,00 m, conform planșei de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare;
- Retragerile minime față de limitele laterale la nord – vest = 8,00 m, conform planșei de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare;
- Retragerile minime față de limitele laterale la sud – est = 8,00 m, conform planșei de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare;
- Retragerile minime față de limitele posterioare la sud – vest = 3,00 m, conform planșei de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare;
- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii - depășirea lor nu se admite.

Circulații și accese: accesul în zona studiată se va realiza din drum de acces cu nr. cad. 52601 conform adresei cu nr. 347 din 08.10.2019 emisă de Primăria Comunei Dobroești;

- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, dacă aceasta nu beneficiază de alt acces carosabil, se va prevedea o alee carosabilă cu lățimea de minim 3,50 m ;

Echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform acordului de la Agenția pentru Protecția Mediului cu nr. 2863/25.02.2021 și adresa de gospodărire a apelor cu nr. 2300/13.04.2021 emis de Administrația Bazinală de Apă ARGES – VEDEA.

Spațiu verde și plantat: suprafața minimă ocupată de spații verzi și plante este de 40% din suprafața incintei, conform adresei cu nr. 2351/15.02.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 01.03.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Respectarea prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabile cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

Pagina 2 din 3



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎ +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
☎ +40 21 212 56 99

🌐 <http://www.cjilfov.ro>
✉ cjilfov@cjilfov.ro
📌 Consiliul Județean Ilfov



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul va transmite Consiliului Județean Ilfov, și Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism conform prevederilor Legii 350/2001.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz, conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, structura de specialitate fiind obligată să aplice măsurile ce se impun.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 279 din 04.07.2019 emis de Primăria Comunei Dobroești.

Potrivit prevederilor art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare „Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări” așa cum a fost comunicat prin adresa M.D.L.P.A. nr. 113219 din 13.10.2021, înregistrată la registratura Județului Ilfov - Consiliul Județean Ilfov cu nr. 18541 din 09.11.2021.

Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniul public al suprafeței de teren/infrastructurii edilitare/sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

Arhitect-șef,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU





Nr. 1654/10/2F din 17.05.2022

Către S.C. DECORAȚIUNI DULCI S.R.L. prin reprezentant CERGAN THEODOR
Județul Ialomița, municipiul Urziceni, strada 1918, nr. 1.

Subiect: Avizare documentație de urbanism

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 01.03.2022 propune

AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic de Detaliu, întocmită de S.C. DUAL ART DESIGN S.R.L. privind obiectivul de investiții (funcțiunile) „CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE” amplasat în județul Ilfov, comuna Dobroești, satul Fundeni, tarla 30, parcelele 795, 797, lot 3 și 4 în suprafață totală de 1.408,00 mp conform procesului verbal OCPI, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform Cartea funciară nr. 58385 și a Certificatului de urbanism nr. 279 din 04.07.2019 emis de Primăria Comunei Dobroești, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 1654 din 27.01.2022 și cu completări înregistrate nr. 2835/16.02.2022, 4812/15.03.2022, 6605/08.04.2022, 8454/09.05.2022.

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. În acest scop, după aprobarea documentației prin hotărâre de către consiliul local, un exemplar original din documentație însoțit de Hotărârea Consiliului Local va fi transmis Consiliului Județean Ilfov.

Taxa pentru avizare în valoare de 500 de lei a fost achitată conform chitanței nr. 380 din 28.01.2022.

PREȘEDINTE,
Hubert Petru Ștefan THUMA



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 249 din 04.04.2019

În scopul: **CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE EDILITARE**

Urmarea cererii adresate de Societatea DECORAȚIUNI DULCI S.R.L. cu sediul în Jud. Iaomița, Mun. Urziceni, Str. 1918, nr. 1, înregistrată la nr. 30048 din 03.06.2019 pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Ilfov, comuna Dobroești, sat Fundeni, Tartaua 30, Parcelele 795, 797, Lot 3 și Lot 4 sau identificat prin nr. cadastral 58385, c.f. 58385,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Dobroești nr. 60/28.03.2017,

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

Terenul este situat în intravilanul comunei Dobroești, aprobat prin PUG-ul comunei Dobroești cu H.C.L. nr. 60/28.03.2017. Terenul în suprafața de 600 mp, identificat cu nr. cad. 58385 precum și cotele părți de 8,34% feicare din terenul în suprafață totală de 1.408 mp, identificat cu nr. cad. 52601, cu destinația drum de acces se află în proprietatea Societății Decorațiuni Dulci S.R.L., conform contractului de vânzare autenticat, sub nr. 1681 din 28.03.2019 la SPN „Mardare-Pop Andreia și Crângureanu Steriana-Ștefania”, fapt confirmat de extrasul de carte funciară emis de O.C.P.I. Ilfov în baza cererii cu nr. 145088 din 21.05.2019. Se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare precum și dreptul de ipotecă în favoarea Băncii TRANSILVANIA S.A., conform aceleiași extras de carte funciară.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului este arabil.

Folosința propusă prin PUG este de curți construcții.

Conform H.C.L. Dobroești cu nr. 84 din 30.05.2017, terenul este situat în zona de fiscalitate A.

Situație propusă: Se solicită autorizarea unui imobil de birouri cu regim de înălțime S+P+1E, împrejmuire și bransamente utilități.

Este posibil ca terenul să fie afectat de propunerile pentru sistematizarea drumurilor publice, conform PUZ de reconfigurare a tramei stradale din zona fostului extravilan, documentație inițiată de Primăria comunei Dobroești.
Terenul este situat în zona de restricție temporară pentru construire, conform PUG, autorizarea fiind posibilă doar prin elaborarea unor documentații de urbanism de tip PUD.

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG terenul se află în zona L1 – zona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2E+M și are următorii indicatori urbanistici:

Funcțiunea predominantă locuire și funcțiuni compatibile cu locuirea (spații pentru profesii liberale, etc.)
POT max = 35%; CUT max = 1,4; RMH = P+1E+M (locuințe reglementate prin Cod Civil) și P+2E+M (locuințe reglementate prin RLU 2017), H max (cornișă) = 10 m;

Retragerile minime vor fi de:

- Minim 3,00 m față de aliniament;
- Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de H/2;
- Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de H/2.
- Conform Codului Civil: streșina casei va fi executată astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului; se vor monta parazăpezi și tăietoare de zăpadă.
- Distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă vor fi mai mari sau egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50 m.

Clădirea propusă se va încadra în POT max. = 35% și în CUT max. = 1,4, indicatori specifici zonei L1.
Astfel, suprafața construită la sol nu va depăși 210 mp.

Aliniamentul împrejuririi se va executa pe proprietatea beneficiarului sau pe hotar cu acordul autentificat al vecinilor.

Gardul dinspre stradă va avea o înălțime cuprinsă între 1,80 m și 2,00 m, din care 0,60 m soclu opac și restul o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max 2,20 m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

Spațiile de manevră auto și parcare, dimensionate corespunzător, potrivit RGU (anexa5) se vor soluționa în incinta aflată în proprietate.

La locuințele unifamiliale cu suprafața desfășurată de până în 120 mp se va asigura 1 loc de parcare. La locuințele unifamiliale cu suprafața desfășurată de peste 120 mp se vor asigura 2 locuri de parcare.

Pentru spațiile cu funcțiunea administrativă sau birouri, vor fi prevăzute câte 1 loc de parcare la fiecare 80 mp construiți, conform R.L.U. aferent PUG.

Se vor asigura spații verzi și plantate de minim 40%. Minim 40% din grădina de față se va planta cu arbori. Se va asigura obligatoriu accesul carosabil la construcții pentru intervenții PSI, potrivit reglementărilor în vigoare. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS nr. 119/2014 (distanțe între clădiri, însoțire, suprafețe încăperi, zone de protecție între funcțiuni, nivele de zgomot, dotări igienico-sanitare, etc.).

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelilor existente în zonă.

Pentru organizarea de șantier se va prezenta un plan de situație care va cuprinde: aliniamentul împrejuririi provizoriu, grup sanitar ce va fi bransat la rețeaua de apă și conducta de canalizare ape menajere sau V ecologic, amplasamentul panoului de identificare al investiției, containere pentru depozitarea deșeurilor.

Autorizațiile de construire pentru bransamentele la utilități se vor emite separat, pe baza de proiect avizat de deținătorii rețelilor respective.

Se admit: locuințele individuale și/sau colective mici cu maximum P+2E+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, locuințe individuale în regim de construire continuu și discontinuu, locuințe cu partiu special ce includ spații pentru profesii liberale, pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare, parcaje la sol, spații verzi amenajate, echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Se admit condiționat: anexe gospodărești care nu produc murdărie și au o suprafață construită la sol de maximum 50 mp; funcțiuni comerciale, respectându-se condiția ca acestea să nu genereze trafic și să nu afecteze funcțiunea de locuire. Se admite conversia funcțiunii de locuire în comercial cu respectarea condiției ca locuirea să reprezinte, în final, min. 70%. Se admit funcțiuni complementare locuirii precum funcțiunea de învățământ, de orice categorie.

Se interzic următoarele: funcțiuni comerciale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC sau care generează transporturi grele ori atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, activități productive poluante, cu risc tehnologic, depozitare en-gros, platforme de precolectare a deșeurilor, activități de depozitare sau orice altă funcțiune incompatibilă cu cea de locuire.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE/DETAIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM:

Pentru autorizarea lucrărilor solicitate, având în vedere situarea terenului în plină zonă de restricție temporară pentru construire, conform PUG, se va elabora documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu.

Detalii ale reglementărilor PUG-ului, în ceea ce privește amplasarea față de limitele laterale și posterioare pt. și stabilite prin aprobarea unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), întocmit în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi întocmit, pe ridicare topografică stereo 70, avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov și va respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanismul.

Documentația de urbanism va respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Prozentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUD și pentru obținerea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE pentru CONSTRUIRE CLĂDIRI LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE EDILITARE, în condițiile de la regimul tehnic.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/ DESFIINTARE
ȘI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

5. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul eliberării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV – Aleea Lacul Morii, nr. 1, sector 6, cod 060841, București.**

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,

Directivă 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 decida, 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 a 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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism.
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții sau, după caz, extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

- 1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

Altele

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu (ISU)
- protecția civilă

sănătatea populației

d.3) Avize/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4) studii de specialitate: Plan Urbanistic de Detaliu; Studiu geotehnic;

Planul Urbanistic de Detaliu va fi avizat de:

- Administratorul Drumului;
- Societatea Apă-Canal Ilfov S.A.;
- Societatea Distrigaz Sud Rețele S.A.;
- Societatea E-Distribuție Muntenia S.A.;
- Oficiul Județean pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov (aviz+plan);
- Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Consiliului Județean Ilfov;
- Aviz Arhitect Șef al județului Ilfov;
- Aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local al comunei Dobroești.

e) actul administrativ al Autorității competente pentru Protecția Mediului;

f) dovada înscrierii proiectului la Ordinul Arhitecților din România (ex. Original); dovada înscrierii proiectului pentru documentația de urbanism la Registrul Urbanistilor din România;

g) Taxa pentru emiterea AC la primăria Dobroești împreună cu cererea înregistrată;

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



SECRETAR,
DUMITRESCU ADRIAN

p. ARHITECT ȘEF,
Inspector,
Urb. TULBURE GEORGE-ȘTEFAN

Achitat taxa de 10 lei, conform chitanței nr. 136419 (10) din 20.05.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____.

În conformitate cu

- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile Art. 4, alin. (5) din Legea nr. 155/15.05.2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei COVID-19,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
Nr. 279 din 04.07.2019**

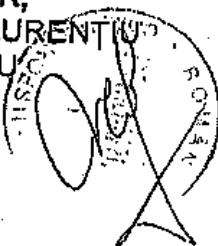
de la data de **04.07.2020** până la data de **90 zile** de la încetarea stării de alertă.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: **01.10.2021**

Achitat taxa de **3 lei**, conform Chitanței nr.FN din **01.10.2021** (ora 11:35).
Transmis solicitantului la data de _____ - direct/prin poștă

**PRIMAR,
VALENTIN LAURENTIU
CONDUCĂTOR**



**SECRETAR GENERAL,
ADRIAN DUMITRESCU**

Handwritten signature of Adrian Dumitrescu.

**PENTRU ARHITECT ȘEF,
INSPECTOR, URBANIST
GEORGE ȘTEFAN TULBURE**

Handwritten signature of George Ștefan Tulbure.

ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 145 din 24.06.2022

**În scopul: CONSTRUIRE CLĂDIRI LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE ȘI
BRANȘAMENTE EDILITARE**

Urmarea cererii adresate de Societatea DECORAȚIUNI DULCI S.R.L. cu sediul în Jud. Ialomița, Mun. Urziceni, Str. 1918, nr. 1, înregistrată la nr. 15240 din 24.05.2022 pentru imobilul – teren și/sau construcții – situate în județul Ilfov, comuna Dobroești, sat Fundeni, Tarlăua 30, Parcelele 795, 797, Lot 3 și Lot 4 sau identificat prin nr. cadastral 58385, c.f. 58385,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Dobroești nr. 60/28.03.2017,

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

Terenul este situat în intravilanul comunei Dobroești, aprobat prin PUG-ul comunei Dobroești cu H.C.L. nr. 60/28.03.2017. Terenul în suprafața de 600 mp, identificat cu nr. cad. 58385 precum și cotele părți de 8,34% feicare din terenul în suprafață totală de 1.408 mp, identificat cu nr. cad. 52601, cu destinația drum de acces se află în proprietatea Societății Decorațiuni Dulci S.R.L., conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1681 din 28.03.2019 la SPN „Mardare-Pop Andreia și Crângureanu Steriana-Ștefania”, fapt confirmat de extrasul de carte funciară emis de O.C.P.I. Ilfov în baza cererii cu nr. 145088 din 21.05.2019. Se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare precum și dreptul de ipotecă în favoarea Băncii TRANSILVANIA S.A., conform aceluiași extras de carte funciară.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului este arabil.

Folosința propusă prin PUG este de curți construcții.

Conform H.C.L. Dobroești cu nr. 84 din 30.05.2017, terenul este situat în zona de fiscalitate A.

Situație propusă: Se solicită autorizarea unui imobil cu funcțiune mixtă de locuire și birouri cu regim de înălțime S+P+1E, împrejmuire și branșamente utilități. A fost emis avizul favorabil cu nr. 1654/10/2F din 17.05.2022 al Arhitectului Șef al Județului Ilfov. Se vor păstra avizele obținute prin certificatul de urbanism nr. 279 din 04.07.2019, prelungit până la data 03.07.2020, cu valabilitate extinsă pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări conform Legii 55 din 15.05.2020, Art. 4, alineatul (5).

Terenul este situat în zona de restricție temporară pentru construire, conform PUG, autorizarea fiind posibilă doar prin elaborarea unor documentații de urbanism de tip PUD.

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG terenul se află în zona L1 – zona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2E+M și are următorii indicatori urbanistici:

Funcțiunea predominantă locuire și funcțiuni compatibile cu locuirea (spații pentru profesii liberale, etc.)
POT max = 35%; CUT max = 1,4; RMH = P+1E+M (locuințe reglementate prin Cod Civil) și P+2E+M (locuințe reglementate prin RLU 2017), H max (cornișă) = 10 m;

Retragerile minime vor fi de:

- Minim 3,00 m față de aliniament;
- Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de H/2;
- Retrageria față de limita posterioară a parcelei va fi de H/2.
- Conform Codului Civil: streșina casei va fi executată astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului; se vor monta parazăpezi și tăietoare de zăpadă.
- Distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă vor fi mai mari sau egala cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50 m.

Clădirea propusă se va încadra în POT max. = 35% și în CUT max. = 1,4, indicatori specifici zonei L1. Astfel, suprafața construită la sol nu va depăși 210 mp.

Aliniamentul împrejmuirii se va executa pe proprietatea beneficiarului sau pe hotar cu acordul autentificat al vecinilor.

Gardul dinspre stradă va avea o înălțime cuprinsă între 1,80 m și 2,00 m, din care 0.60 m soclu opac și restul o

parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max 2,20 m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

Spațiile de manevră auto și parcare, dimensionate corespunzător, potrivit RGU (anexa5) se vor soluționa în incinta aflată în proprietate.

La locuințele unifamiliale cu suprafața desfășurată de până în 120 mp se va asigura 1 loc de parcare. La locuințele unifamiliale cu suprafața desfășurată de peste 120 mp se vor asigura 2 locuri de parcare.

Pentru spațiile cu funcțiunea administrativă sau birouri, vor fi prevăzute câte 1 loc de parcare la fiecare 60 mp construiți, conform R.L.U. aferent PUG.

Se vor asigura spații verzi și plantate de minim 40%. Minim 40% din grădina de față se va planta cu arbori.

Se va asigura obligatoriu accesul carosabil la construcții pentru intervenții PSI, potrivit reglementărilor în vigoare.

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS nr. 119/2014 (distanțe între clădiri, însoțire, suprafețe încăperi, zone de protecție între funcțiuni, nivele de zgomot, dotări igienico sanitare, etc.).

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor existente în zonă.

Pentru organizarea de șantier se va prezenta un plan de situație care va cuprinde: aliniamentul împrejmuirii provizorii, grup sanitar ce va fi bransat la rețeaua de apă și conducta de canalizare ape menajere sau WC ecologic, amplasamentul panoului de identificare al investiției, containere pentru depozitarea deșeurilor.

Autorizațiile de construire pentru bransamentele la utilități se vor emite separat, pe baza de proiect avizat de deținătorii rețelelor respective.

Se admit: locuințele individuale și/sau colective mici cu maximum P+2E+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, locuințe individuale în regim de construire continuu și discontinuu, locuințe cu partiu special ce includ spații pentru profesii liberale, pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare, parcaje la sol, spații verzi amenajate, echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Se admit condiționat: anexe gospodărești care nu produc murdărie și au o suprafață construită la sol de maximum 50 mp; funcțiuni comerciale, respectându-se condiția ca acestea să nu genereze trafic și să nu afecteze funcțiunea de locuire. Se admite conversia funcțiunii de locuire în comercial cu respectarea condiției ca locuirea să reprezinte, în final, min. 70%. Se admit funcțiuni complementare locuirii precum funcțiunea de învățământ, de orice categorie.

Se interzic următoarele: funcțiuni comerciale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC sau care generează transporturi grele ori atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, activități productive poluante, cu risc tehnologic, depozitare en-gros, platforme de precolectare a deșeurilor, activități de depozitare sau orice altă funcțiune incompatibilă cu cea de locuire.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE/DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM:

Pentru autorizarea lucrărilor solicitate, având în vedere situarea terenului în plină zonă de restricție temporară pentru construire, conform PUG, se va elabora documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu.

Detalieri ale reglementărilor PUG-ului, în ceea ce privește amplasarea față de limitele laterale și posterioară pot fi stabilite prin aprobarea unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), întocmit în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată. Planul Urbanistic de Detaliu va fi întocmit, pe ridicare topografică stereo 70, avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov și va respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanismului.

Documentația de urbanism va respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUD și pentru obținerea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE pentru CONSTRUIRE CLĂDIRI LOCUINȚĂ ȘI BIROU S+P+1E, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE REDILITARE, în condițiile de la regimul tehnic.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/ DESFIINTARE
ȘI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCȚII**

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul eliberării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desfiintare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV – Aleea Lacul Morii, nr. 1, sector 6, cod 060841, București.

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 decida, 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 a 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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism.
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții sau, după caz, 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:

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

- alimentare cu apă canalizare
- alimentare cu energie electrică alimentare cu energie termică
- gaze naturale telefonizare
- salubritate

Altele

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu (ISU)
- protecția civilă sănătatea populației

d.3) Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: număr postal-Registrul Agricol (Primăria Dobroești, parter).

d.4) studii de specialitate: Plan Urbanistic de Detaliu; Studiu geotehnic; Referate verificate atestate; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică în conformitate cu reglementările din Legea nr. 101/2020, ce modifică Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;

Planul Urbanistic de Detaliu va fi avizat de:

- Administratorul Drumului;
- Societatea Apă-Canal Ilfov S.A.;
- Societatea Distrigaz Sud Rețele S.A.;
- Societatea E-Distribuție Muntenia S.A.;
- Oficiul Județean pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov (aviz+plan);
- Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Consiliului Județean Ilfov;
- Aviz Arhitect Șef al județului Ilfov;
- Aprobare prin Hotărâre de Consiliul Local al comunei Dobroești.

e) actul administrativ al Autorității competente pentru Protecția Mediului;

f) dovada înscrierii proiectului la Ordinul Arhitecților din România (ex. Original); dovada înscrierii proiectului pentru documentația de urbanism la Registrul Urbanistilor din România;

g) Taxa pentru emiterea AC la primăria Dobroești împreună cu cererea înregistrată;

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

PRIMAR,
VALENTIN LAURENȚIU



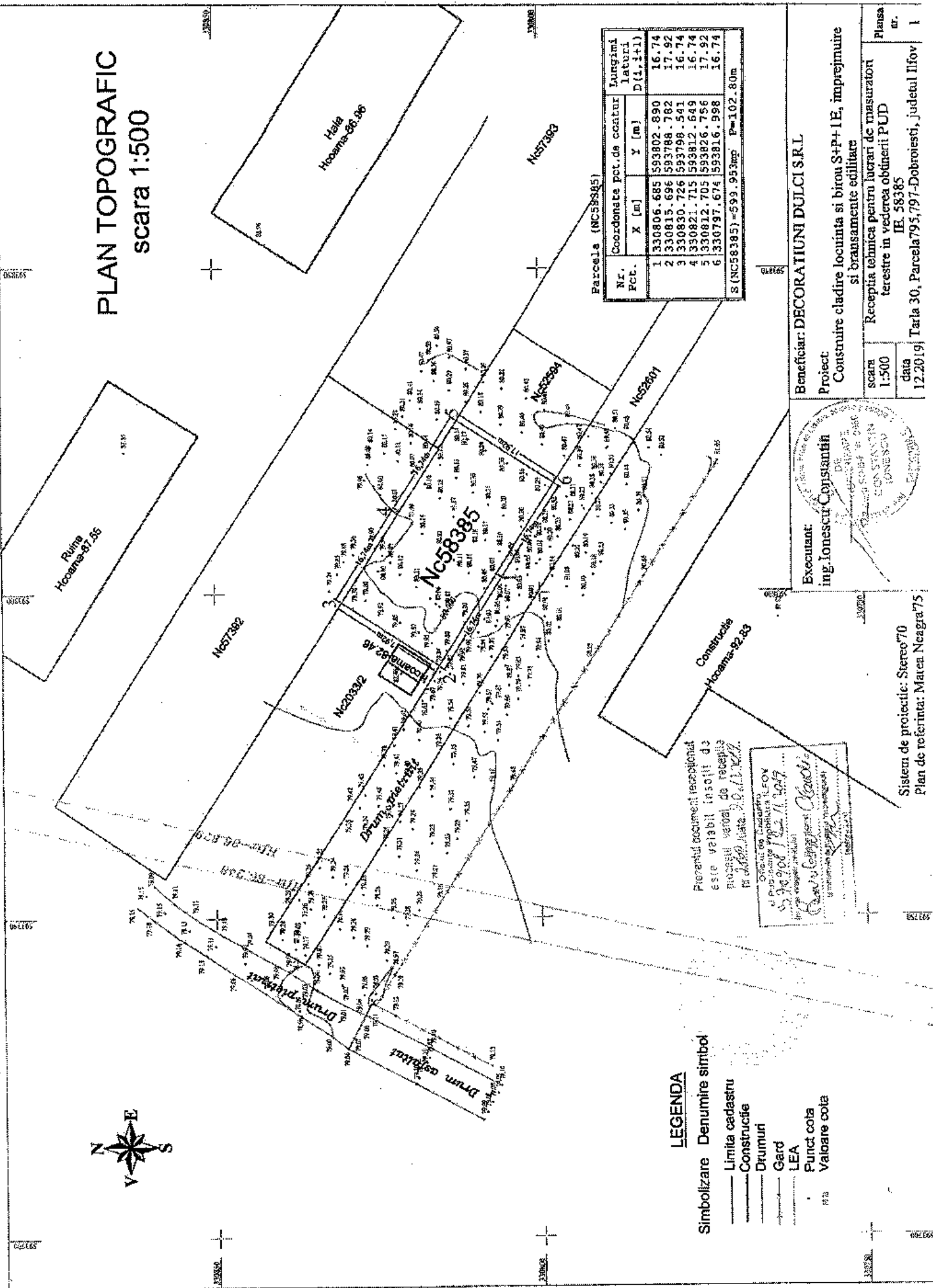
p. SECRETAR GENERAL,
DUMITRU-ȘTEFĂLEA ADRIANA

p. ARHITECT ȘEF,
Inspector superior,
VICTOR CRISTIAN ȘOVAR

Achitat taxa de 10 lei, conform Chitanței nr. 011588 (1) din 24.05.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____

PLAN TOPOGRAFIC scara 1:500



LEGENDA

- Simbolizare Denumire simbol
- Limita cadastru
 - Construcție
 - Drumuri
 - Gard
 - LEA
 - Punct cota
 - Valoare cota

Parcela (Nc58385)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	330806.885	593802.890	16.74
2	330815.696	593788.782	17.92
3	330830.726	593798.541	16.74
4	330821.715	593812.649	16.74
5	330812.705	593826.756	17.92
6	330797.674	593816.998	16.74

S(Nc58385) = 593.953mp P=102.80m

Executant:
ing. Ionescu Constantin

Beneficiar: DECORATIUNI DULCI S.R.L.

Proiect: Construire cladire locuinta si birou S+P+1E, imprejurime si bransamente edilitate

scara 1:500
data 12.2019 | Tacla 30, Parcela 795,797-Dobrotesti, judetul Ilfov

IE: 58385

Receptia tehnica pentru lucrari de masuratori terestre in vederea obtinerii PUD

Pierdut document receptional este valabil insotit de procesul verbal de receptie si de Actul de Primire.

Dr. Ionescu Constantin

5.12.2019

Sistem de proiectie: Stereov70
Plan de referinta: Marea Neagra'75