

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, beneficiar Gustav Taraivan-Prodan

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.52127/16.11.2022;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat la nr.52266/17.11.2022;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.52091/16.11.2022 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, întocmit pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „Construire locuință unifamilială”;
- avizul Arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr.52122/16.11.2022 privind aprobarea documentației de urbanism;
- certificatul de urbanism nr.814/15.12.2021;
- cererea nr.51625/14.11.2022 a domnului Gustav Taraivan-Prodan prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- prevederile Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.89/2021 modificat, privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu;
- prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;
- dispozițiile art.129, alin.(6), lit.„c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.139, alin.(3), lit.„e” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială” generat de imobilul – teren în suprafață de 3.029 mp., identificat cu nr. cad.41760, CF 41760, în municipiul Giurgiu, șoseaua Alexandriei, nr.178, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr.U08/2022 de SDH ARCHITECTURE S.R.L. București, întocmită de urb. Dana Glinischi, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul privind informarea și consultarea publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Valabilitatea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială” este de 24 de luni de la data adoptării prezentei hotărâri, valabilitate ce se extinde de drept pentru acele investiții pentru care a fost începută procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

Art.4. Documentația aferentă Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială” are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și condițiile impuse de avizatori.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului Gustav Taraivan-Prodan, elaboratorului documentației SDH ARCHITECTURE S.R.L. București, pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cioacă Ionuț

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana


Giurgiu, **24 noiembrie 2022**
Nr. **372**

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru, din totalul de 17 consilieri prezenți



PROIECT NR. : U08/ 2022

FAZA : P.U.D.

TITLU: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

MUN. GIURGIU , JUDEȚUL GIURGIU

BENEFICIAR: 

PROIECTANT: 

MEMORIUL GENERAL

SEF DE PROIECT: 

2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MUN. GIURGIU
JUDETUL GIURGIU

BENEFICIAR:

PROPRIETAR PARCELA:



PROIECTANT:



2022

CONTINUT PROIECT

A - PIESE SCRISE

Memoriu General

- Incadrare in zona municipiului
- Incadrare în prevederile PUG - Mun. Giurgiu
- Analiza situației existente:
 - Regimul juridic
 - Regimul economic
 - Regimul tehnic
- Rețele tehnico – edilitare
- Propunere regulament
- Imaginea zonei studiate

Anexe

- Certificat de urbanism nr. [redacted] eliberat de Primaria Mun. Giurgiu, Judetul Giurgiu
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, anexa la Certificatul de urbanism nr. [redacted]
- Fișa Corpului de proprietate
- Studiul topografic
- Studiul geotehnic
- Ilustrare de temă

B – PIESE DESENATE

Plansa nr.1 – Incadrarea in Zona

Plansa nr.2 – Incadrarea in P.U.G. Giurgiu Actual

Plansa nr. 3 – Analiza Situatiei Existente

- scara 1/1000

Plansa nr. 4 – Reglementari Urbanistice

- scara 1/1000

Plansa nr. 5 – Regim juridic

- scara 1/1000

Plansa nr. 6 – Retele edilitare

- scara 1/1000

MEMORIUL GENERAL

I – PREZENTARE GENERALĂ

Parcela care constituie obiectul prezentei documentatii are o suprafată de 3029mp (cf. acte de proprietate) si 3029,40mp (cf. masuratori), este situat in intravilanul Mun. Giurgiu, pe Sos. Alexandriei.

Parcela are o forma regulata, cu urmatoarele laturi si vecinatati:

- la Nord pe o latura de 19.51m se invecineaza cu proprietate privata a unor persoane fizice;
- la Vest pe o latura de 156.65m se invecineaza cu proprietate privata a unor persoane fizice dl. [redacted];
- la Est pe o latura de 152.39m se invecineaza cu proprietate privata a unei persoane fizice dl. [redacted];
- la Sud pe o latura de 19.84m se invecineaza cu domeniul public Sos. Alexandriei;

Pe teren nu se afla nimic construit. Folosinta actuala: intravilan agricol si curti-construcții, teren situat in zona "D" cf. HCLM nr. 173/2007. .

Parcela în studiu se află în zona vestică a municipiului Giurgiu, zonă cu puternic potential de dezvoltare în domeniul rezidențial si este situata pe Sos. Alexandriei.

Lotul are o formă aproximativ dreptunghilară, cu o deschidere la stradă de aproximativ 20 metri, cu o lungime de 156,65 metri.

Zona sudică, spre stradă, este străbătută de o rețea de înaltă tensiune, de la est la vest la o distanță de circa 18 metri de stradă. Aceasta generează o zonă de interdicție de construire, zonă ce se suprapune partial cu banda de constructibilitate specificată prin reglementările urbanistice ale zonei (conform Certificatului de Urbanism nr. [redacted] emis de Primăria municipiului Giurgiu).

Proprietarul lotului învecinat la vest, a inițiat un PUD prin care a translatat banda de constructibilitate mai la nord în așa fel încât zona constructibilă a lotului cf. regulamentului local de urbanism să nu se mai suprapună cu zona de interdicție impusă de transportatorul de electricitate.

Proprietarii terenului studiat au inițiat această documentație de urbanism pentru a translatat banda de constructibilitate mai la nord, distal de drum, putând ulterior să dezvolte o documentație în vederea obținerii unei autorizații de construire. Locuința ce va fi propusă se aliniaza la construcțiile existente, astfel încât să rezulte o tramă stradală coerentă, placută ochiului și de asemenea în siguranță (față de pericolele generate de rețeaua de current).

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr. [redacted]), a fost deci intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in municipiul Giurgiu, șoseaua [redacted]. Documentatia prezenta își propune:

- Analizarea situatiei existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, corelând condițiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar si cu stadiul aplicarii prevederilor PUG;
- Sublinierea compatibilitatii funcțiunii propuse in cadrul subzonei functionale reglementata prin PUG Giurgiu, a conditiilor generale de realizare pe teren a unui imobil cu o functiune de locuință, în scopul eliberării autorizatiei de construire;
- Identificarea posibilitatilor de edificare traduse prin indicatori fizico-urbanistici și a posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

Situarea si forma speciala a parcelei impun ca, in conformitate cu prevederile PUG – Mun. Giurgiu, **translatarea zonei de constructibilitate** sa se faca in baza unei documentatii de urbanism la nivel de PUD care sa analizeze conditiile particulare ale parcelei si vecinatatile

sale. **Funcțiunea și indicatorii urbanistici (POT maxim = 35% , CUT maxim = 1.0 , H =7,00m, RH solicitat = P+1+M).**

Prezenta documentatie vine sa raspunda acestei prevederi a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, a Certificatului de Urbanism nr. [redacted] eliberat de Primaria Mun.Giurgiu, si este intocmita in concordanta cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 privind "Metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu".

II. INCADRARE IN ZONA SI PREVEDERILE PUG aprobat

Terenul cuprins in PUD este situat in zona delimitata de urmatoarele elemente de reper la nivel urban:

- in Nord teren neamenajat , pasune ;
- in Est teren amenajat, construit de catre [redacted]
- in Vest terenuri in proprietate, în curs de construire de catre [redacted]
- in Sud Sos. Alexandriei.
 - Coordonatele Stereo 1970 al punctelor de contur sunt :

	Outline points coord.		
	[m]	[m]	
50	266491.887	574736.255	9.839
51	266491.672	574726.418	1.027
52	266490.651	574726.310	9.999
53	266490.510	574716.312	156.655
54	266646.288	574732.861	9.911
55	266645.969	574742.767	2.086
56	266643.895	574742.547	9.610
57	266643.442	574752.146	11.331
58	266632.160	574751.092	29.494
59	266602.817	574748.112	40.684
60	266562.395	574743.504	25.718
61	266536.804	574740.947	29.985
62	266506.993	574737.717	15.177
A=3029mp		P=351.515m	

In conformitate cu **Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG**, parcela se incadreaza in **zona LM2. Functiunile aprobate conform PUG: subzona locuintelor individuale cu regim de înălțime maxim P+1+M niveluri in zone construite, precum si in CC1 – Zona transporturilor rutiere** , ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. pentru care s-au stabilit urmatorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 35%; CUT maxim = 1,0; pentru locuințe RMH – P+1+M , H=7,0m;

III – ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

III.1. – REGIMUL JURIDIC

Terenul este proprietatea doamnei [redacted] și a domnului [redacted], persoane fizice, după cum rezulta din contractele de vânzare [redacted], respectiv [redacted] autentificate la BNP [redacted] - Giurgiu.

Terenul nu este grevat de sarcini.

Terenul este situat în intravilanul Mun. Giurgiu aprobat prin PUG.

III.2. – REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului este de intravilan agricol și curți-construcții.

Pe teren nu există nicio construcție.

Prin prezentul PUD se propune realizarea unei construcții care urmează să funcționeze ca locuință unifamilială, de amenajarea spațiilor exterioare (trotuare, alei pietonale, acces auto, parcuri, spații verzi) cât și asigurarea utilităților pentru aceasta (alimentare apă, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrică și cu gaze naturale etc).

Această funcțiune este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, precum și cu cele admise prin P.U.G. aprobat.

III.3. – REGIMUL TEHNIC

Actualul proprietar dorește să construiască o construcție, având funcțiunea de locuință unifamilială cu regimul de înălțime **Parter+1+M**, cu următoarele retrageri : retras la minim **4,00m** față de latura dreaptă a terenului, **40,00m** față de aliniamentul stradal, minim **4,00m** față de latura stângă a terenului și la **92,00m a clădirii** față de limita din spate, retragere posterioară.

Prin această investiție proprietarul vrea să valorifice acest teren care este situat într-o zonă aflată în apropierea centrului.

Astfel se vor amenaja **2 locuri** parcare și garare **autovehicule**.

Indicatorii urbanistici propusi (POT maxim = 35% , CUT maxim = 1,0 , H = +7,0m, RH solicitat = P+1+M).

IV – REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Până de curând zona nu dispunea de utilitățile urbane moderne, astfel încât zona nu era canalizată și nici nu avea apă curentă, soluția adoptată fiind aceea a foselor și a puțurilor forate. În ultimii ani zona a beneficiat de o serie de investiții în domeniul edilitar, astfel încât în prezent terenul studiat beneficiază de posibilitatea racordului la majoritatea rețelelor.

A. ALIMENTARE CU APA SI EVACUAREA APELOR UZATE

Rețelele de alimentare cu apă și de canalizare menajeră se află în zona în care este amplasat terenul; se va solicita un acord de principiu de branșare la apă și canal Apa Service SA.

B. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Terenul analizat nu este in prezent racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrica. Pentru terenul studiat se va solicita aviz furnizorului local.

C. GAZE NATURALE

Construcția ce urmează a fi edificată pe terenul studiat nu afectează rețelele de distribuție gaze naturale, eventuala branșare la acestea urmând a fi solicitată.

Intocmit



1. ROLUL PREZENTULUI REGULAMENT

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic De Detaliu și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din Planul Urbanistic De Detaliu și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de 3029mp. Totodată se vor stabili posibilitățile maxime de utilizare a terenului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic de Detaliu și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic De Detaliu stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R nr. 525/1996;
- Planul Urbanistic General al mun. Giurgiu, Județul Giurgiu ;
- Planul Urbanistic Zonal
- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice Mun. Giurgiu și a terenului ce face obiectul actualului PUD.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI - PROPUNERE

Parcela care constituie obiectul prezentei documentații are o suprafață de 3029mp (cf. acte de proprietate) și 3029.40mp (cf. masuratori), este situată în intravilanul Mun.Giurgiu, pe Sos. Alexandriei.

Parcela are o formă regulată.

4. DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA, ZONE, SUBZONE

In cadrul PUD aferent terenului in cauza, au fost definite urmatoarele Unitati Teritoriale de Referinta:

Terenul face parte din zona LM2 ;

5. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Conform RLU PUG mun. Giurgiu, (planul urbanistic in vigoare cu incidenta de reglementare asupra terenului studiat) terenul se afla in **subzona functionala LM2: "subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, in zone construite"**. Aceasta subzona functionala este caracterizata prin urmatoarele utilizari:

UTILIZARI ADMISE

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- **locuinte individuale în regim de construire discontinuu;**
- locuinte cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997
 - amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii
 - anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;
 - adaposturi pentru maxim 5 animale de casa
 - sere de maxim 100 mp
 - panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate
 - toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
 - se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfasurata a constructiei, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfasurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22⁰⁰ sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;

- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor;

- 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;

- autobaze și stații de întreținere auto;

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

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

orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

Analiza fondului construit și a ocupării terenului

Zona în care urmează să se realizeze investiția este o zonă în dezvoltare, aflată în apropierea unei mari artere rutiere a orașului, șoseaua Alexandriei (DJ 504).

Retragerile zonei edificabile vor fi de 50m față de axul drumului existent (latura sudică); retragerile față de limitele laterale vor fi de 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,50m. Zona rămasă liberă, în proximitatea drumului va fi rezervată accesului (auto și pietonal), al parcurii autoturismului (autoturismelor). Circulațiile vor fi pavate cu dale înierbate, restul terenului se va amenaja peisager prin plantare de arbori și arbuști specifici zonei de silvostepă pentru a "izola" locuința de circulația publică. Se va planta minim 1 arbore pentru fiecare 50 mp spațiu verde. Spațiul verde va ocupa minim 50% din proprietate.

Construcția propusă va avea un regim de înălțime P+1+M, învelitoare șarpantă lemn/tabla tip Lindab, generând astfel un volum similar volumelor clădirilor din zonă, atât ca regim de înălțime cât și ca formă.

În urma acestei analize urbane morfologice, se conturează următoarele principii de conformare reglementare a volumului preconizat:

- ocuparea terenului va fi izolată în concordanță cu specificul zonal cât și cu specificul zonal funcțional - rezidențial

- înălțimea maximă nu ar trebui să depășească pe cea a clădirilor învecinate.

- se va ține cont de particularităților sitului și de aspectul general al zonei, conform exigențelor actuale de coerență și eleganță a arhitecturii europene.

Indicatori și reglementări urbanistice pentru lotul în cauză

Prin certificatul de urbanism nr. [redacted] precizează următoarele reglementări extrase din RLU aferent PUG Giurgiu:

- POT maxim - 35%; CUT maxim - 1,0; spații libere și plantate se vor asigura minim 30%

- subzona funcțională reglementată este perfect compatibilă cu funcțiunea propusă în PUG.

Elementele definiției ale acestei amplasări sunt:

- **retragere la strada (FAȚĂ DE AXUL DRUMULUI EXISTENT) de 50m pentru retragerea de prim-plan, retragerea se va considera paralelă cu axul drumului**
- **RETRAGEREA CONFORM RLU PE LATURA DE EST – MINIM 3,50M**
- **RETRAGEREA CONFORM RLU PE LATURA DE VEST – MINIM 3,50M**
- **RETRAGEREA CONFORM RLU PE LATURA DE NORD – MINIM 90,00M**

Din punct de vedere al înălțimilor:

- **retragerea de prim plan va avea o înălțime minimă 7,0 CTA și maximă de 10,00m**

Propuneri circulație.

Funcțiunea necesită realizarea unui singur acces; acesta se va realiza pe limita sudică a proprietății, direct din șoseaua Alexandriei, atât auto cât și pietonal.

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe locurile special amenajate pe latura sudică, în interiorul parcelei; suprafața acestora va fi proporțională cu suprafața desfășurată a investiției, cu un indicator de 1loc parcare pentru 150mp suprafață construită desfășurată propusă

Propunere orientativă

Investiția presupune realizarea unui corp de clădire cu suprafață construită de *aproximativ* 175mp.

Criteriu	cf. P.U.G.	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	LM2	LM2	LM2
S teren	—	3029,0mp - 100%	3029,0mp - 100%
S construita maxima	—	0,00 - 0,0%	175,0 - 5,78%
S desfasurata maxima	—	0,0	455,0
P.O.T.	35,0%	0,0%	5,78%
C.U.T.	1,0	0,0	0,15
H maxim (nivel si m)	7,0m la cornisa P+1E+M	—	7,0m la cornisa P+1E+M
S Spatii verzi	minim 30%	0,00 - 0,00%	2659,0 - 87,78%
Accese/ Alei Parcari	—	0,00 - 0,00%	195,0 - 6,44%

Echipare edilitară

Construcția nouă va fi obligatoriu racordată la rețeaua urbană electrică, de apă și gaze, rețele existente adiacent amplasamentului. Racordul pentru evacuarea apelor pluviale și menajere se va face în rețeaua de pe aceeași stradă.

În funcție de rezultatele procedurii specifice de avizare, la această fază de proiectare (DTAC) se va alege soluția posibilă a fi implementată.

Reglementari juridice

Tipuri de proprietate

Proprietate privata

- teren proprietate privata a persoanelor fizice conform contractelor de vânzare nr. [redacted], respectiv [redacted] (autentificate la BNP [redacted]) – Giurgiu

Circulatia terenurilor

- Terenul isi pastreaza tipul de proprietate (proprietate a persoanelor fizice) și își va schimba categoria de folosință, din arabil în teren curți-construcții în intravilan, ulterior obținerii autorizației de construire
- parcările se vor realiza pe locurile special amenajate pe latura sudică, în interiorul parcelei; suprafata acestora va fi proportionala cu suprafata desfasurata a investitiei.

Obiective de utilitate publică

- Investiția nu presupune necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică.

6. CONCLUZII SI MĂSURI

5.1. Inscrierea in prevederi PUG

Analizand comparativ Planul Urbanistic General si reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezultă urmatoarele concluzii:

- funcțiunea locuire se înscrie atât în reglementarile RLU/PUG cat si in cadrul construit actual (in-situ), datorita urmatoarelor considerente:
 - nu afecteaza caracterul general al zonei
 - concordă cu tipul celorlalte investiții din zonă
- din punct de vedere al reglementarilor de edificare se pastreaza caracterul general zonal, POT, CUT și regim de inaltime se inscriu in indicatorii stipulati prin PUG pentru LM2.
- amplasarea construcției se face ținând cont de constrângerile locale, proprii lotului analizat având ca scop, dincolo de o buna funcționalitate a clădirii propuse, principiul afectării minimale a construcțiilor de pe terenurile învecinate cât și a cristalizării unei imagini coerente din spațiul public

5.2. Priorități de intervenție, măsuri

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii, se impun a fi luate urmatoarele măsuri :

- **Adoptarea - prin Hotarare de aprobare a prezentei documentații - a noilor reglementari urbanistice pentru terenul nr.cad. [redacted]**
- **Demararea proiectarii in vederea obținerii autorizației de construcție**
- **Realizarea investiției.**

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

Concretizarea propunerilor prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate:

- Asigură posibilitatea concretizării opțiunilor investiționale ale proprietarilor pe lotul analizat fără însă a afecta cadrul comunitar existent si reglementat;
- Asaneaza si asigura atractivitate in zona;
- Confera personalitate terenului contribuind la definirea cadrului urban;

Fată de motivația prezentată mai sus, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră benefică inițiativa detalierii propunerilor PUG prin reglementarile prezentului PUD nr.cad. [redacted] pentru investiția «Construire locuință»

Intocmit, [redacted]