

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Clădire birouri cu garaje și amenajări exterioare”, beneficiar Dan Cristian Balint**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

**întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.39.653/19.08.2021;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat la nr.39.654/ 19.08.2021;
- raportul informării și consultării publicului nr.38.066/09.08.2021 al Compartimentului Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;
- avizul Arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr.39.649/19.08.2021 privind aprobarea documentației de urbanism;
- certificatul de urbanism nr.649/24.12.2020;
- cererea domnului Dan Cristian Balint, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr.39.640/19.08.2021, 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, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General, actualizat, al municipiului Giurgiu, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr.89/2021 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 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 dispozițiilor art.139, alin.(3), lit.„e” și 196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aproba Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Clădire birouri cu garaje și amenajări exterioare”, beneficiar Dan Cristian Balint, pe un teren din Giurgiu, strada Negru-Vodă, nr.154, nr. cadastral și CF 40858, elaborată de S.C. ARHITRAD 474 S.R.L., respectiv de arh. Niculescu Sofian conform proiectului nr.02/2021 din anexa 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Clădire birouri cu garaje și amenajări exterioare”, beneficiar Dan Cristian Balint, conform anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Valabilitatea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Clădire birouri cu garaje și amenajări exterioare”, este de 24 de luni de la data adoptării prezentei, cu condiția ca în acest interval beneficiarul să obțină autorizația de construire și să înceapă lucrările autorizate, în condițiile precizate anterior, valabilitatea prevederilor prezentului P.U.D. se extinde pentru investiția autorizată care a început în perioada de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

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

**Art.5.** La elaborarea proiectului pentru emiterea autorizației de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Clădire birouri cu garaje și amenajări exterioare”, privind accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

**Art.6.** Prezenta hotărâre va fi comunicată 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 Dan Cristian Balint, elaboratorul documentației S.C. ARHITRAD 474 S.R.L. pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Bușcu Gheorghe**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 26 august 2021  
Nr. 298

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți

ANEXA 2 la HCL 298/26.08.2021



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,  
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631  
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246 215 405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 38066/ 09.08.2021

vizat,  
PRIMAR,  
Adrian ANGHELESCU

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și ale prevederilor Ordinului MDRT 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, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic de Detaliu „Clădire birouri cu garaje și amenajări exterioare” situat în Giurgiu, str. Negru-Vodă, nr. 154, identificat prin nr. cadastral 40858 și carte funciară nr. 40858, aflat în proprietatea dlui. Dan Cristian BALINT; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 649/ 24.12.2020.**

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUD nr. 02/ 2021 de SC ARHITRAD 474 SRL, întocmită de arh. Sofian M. NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D, E;

au fost parcurse următoarele etape de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului:

### 1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 33083/ 06.07.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 06.07.2021-20.07.2021 între orele rezervate programului cu publicul (marți și joi 9:00-13:00), persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208; sau pe pagina de internet a primăriei [www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro) la secțiunea Direcției Urbanism;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUD, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail ([primarie@primariagiurgiu.ro](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro)), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu ([www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro)) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 649/ 24.12.2020;



- piese scrise (memoriu);
- piese desenate (U1. Plan de încadrare în teritoriu; U2. Plan încadrare în zona; U3. Situație existentă U4. Situație propusă; U5. Echipare edilitară).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe panouri rezistente la intemperii, într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei studiate.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUD; privind intenția și propunerile documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel:

- dlui. Mircea NĂSTURESCU – notificare nr. 33186/ 06.07.2021 (confirmare de primire - 09.07.2021);
- dlui. Aurelian DAN – notificare nr. 33184/ 06.07.2021 (confirmare de primire - 09.07.2021);
- dlui. Constantin NĂSTURESCU – notificare nr. 33185/ 06.07.2021 (confirmare de primire - 09.07.2021);
- dnei. Georgeta IANCU – notificare nr. 33183/ 06.07.2021 (confirmare de primire - 15.07.2021).

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 37837/ 06.08.2021 Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

## 2. Implicarea publicului în etapa aprobării PUD

Această etapă informarea și consultarea publicului se va desfășura în conformitate cu respectarea prevederilor art. 6 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010; respectiv în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 *privind transparența decizională în administrația publică* și ale Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

## 3. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUD

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic de detaliu și se supune Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent care, în conformitate cu prevederile art. 41 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 reprezintă informații de interes public.

De asemenea, planul urbanistic de detaliu va fi postat pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu ([www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro)), fiind la dispoziția publicului interesat.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartimentul Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/ 19.03.2018.

Prezentul raport/ rezultat:

- stă la baza întocmirii Raportului informării și consultării publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului.

ARHITECT ȘEF,  
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit/  
Bogdan BONTAȘ



## BORDEROU

### PIESE SCRISE

COPERTA	
BORDEROU	
MEMORIU JUSTIFICATIV	
CAP. 1	INTRODUCERE
CAP. 2	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
CAP. 3	SITUAȚIE EXISTENTĂ
CAP. 4	REGLEMENTĂRI
CAP. 5	CONCLUZII
CAP. 6	DISPOZIȚII FINALE

### PIESE DESENATE

1.	Planșa U-1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Sc. 1:2000
2.	Planșa U-2	SITUAȚIA EXISTENTA	Sc. 1:500
3.	Planșa U-3	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Sc. 1:500
4.	Planșa U-4	SITUAȚIA JURIDICA	Sc. 1:500
5.	Planșa U-5	REGLEMENTĂRI EDILITARE	Sc. 1:500
6.	Planșa U-6	MOBILARE URBANA	Sc. 1:500

Întocmit,

Arh. urb. Sofian Niculescu

Arh. urb. Tiberiu Ribigan





## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP.1 INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării

**CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI CU GARAJ SI AMENAJARI  
EXERIOARE**

Numărul de identificare

**PROIECT NR. 02 / 2021**

Faza de proiectare

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

Proiectant general

**S.C. ARHITRAD 474 S.R.L., Mun. GIURGIU**

Proiectant de specialitate

**Arh. Urb. Sofian Niculescu**

**Arh. Urb. Tiberiu Florin Ribigan**

Beneficiar

**BALINT DAN CRISTIAN**

Amplasament

**STR NEGRU VODA, NR. 154, MUN. GIURGIU**



#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentului studiu îl constituie stabilirea regurilor de organizare urbanistica de edificare a unei cladiri de birouri in regim P+1E partial , garaj auto si amenajarilor exterioare aferente acestora pe lotul in suprafata de 4936 mp cu deschidere la str. Negru Voda 27.27 m si lungimea de max 186.22m amplasat pe Negru Voda , nr. 154, mun. Giurgiu.

Planul Urbanistic de Detaliu vrea sa reglementeze zona edificabila a terenului pentru realizarea unei constructii si a unor anexe care nu se pot incadra in banda



de construibilitate existenta datorita configuratiei terenului privind deschiderea in raport cu lungimea 1/7 de asemenea si amenajarea spatiilor exterioare (trotuare, alei pietonale, acces auto, parcuri, spatii verzi) cat si asigurarea utilitatilor pentru acesta locuinta (alimentare apa, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrica si cu gaze naturale etc).

Parcela în studiu se află în zona de nord a municipiului Giurgiu in subzona LM 5 subzona mixta , destinata locuintelor individuale si collective mici cu confort ridicat , serviciilor si spatiilor verzi amenajate precum si subzone CC1 Zona transporturilor rutiere, zonă cu puternic potential de dezvoltare în verderea locuirii si domeniul serviciilor.

Str Negru Voda este strada ce deserveste terenul ce face obiectul studiului.

Totodată, se află în proximitatea soselei de cenura Drumul Serei , terenul se situează între strada si calea ferata ce merge catre Gara Giurgiu Oras.

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr 649 din 24.12.2020), a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in municipiul Giurgiu, str. Negru Voda, nr. 154.

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc între beneficiar si proiectant si are ca obiect stabilirea conditiilor de construibilitate pe terenul in suprafata de 4936,00 mp proprietate privata a d.lui Balint Dan Cristian Remus conf.CVC 1595/25.11.2020 BNP Ciobanu Victor

Terenul este situat in intravilan mun.Giurgiu pe str. Negru Voda\_avand conf. PUG,destinatia curtii constructii .

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirilor pe teren
- extinderea edificabilului
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare
- obiectivul studiat se incadreaza in prevederile urbanistice rezultate din PUG – functional si regim de inaltime

Beneficiarul dorește construirea unui spațiu de birouri în vecinătatea locuinței unifamiliale și a sediului administrative existente și anexele aferente garaj.

### **1.3..Surse documentare – baza topografică**

Ca sursă de documentare pentru analiza documentației a stat baza topografică formată din planuri topografice scara 1:5000, 1:1000 și scara 1:500 ale zonei studiate, conținute în documentațiile de carte funciară puse la dispoziție de către beneficiar întocmită de sc RAV CAD TOPO.

Pentru stabilirea caracteristicilor geomorfologice ale terenurilor a fost utilizat studiu geologic elaborat de inginer geolog atestat (atasat documentației), soluțiile de asigurare a dotărilor tehnico – edilitare, propunerile administrației locale în privința dezvoltării zonei și a principalelor probleme pe care documentația P.U.D. le va soluționa.

De asemenea la baza elaborării prezentei documentații au stat conținutul și prevederile Planului General de Urbanism și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Giurgiu – avizate și aprobate ca metodologie de lucru. Datele conținute în piesele scrise și desenate au fost analizate, structurate și organizate conform prescripțiilor și conținutului cadru aprobate prin Ordinul nr. G.M-007-2000 al M.L.P.A.T. în concordanță cu Legea privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația este elaborată în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare specifice domeniului și au implicații în amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității:

Metodologia utilizată este în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru PUD” – aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. indicativ “GM 009/iunie 2000 nr. 270 august 2010 în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;



- Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente\*);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Hotararea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Codul civil.

## **CAP.2. INCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității**

Amplasamentul investitiei studiate se afla pe un teren in suprafata de 4936,00 mp. proprietate privata conf.CVC 1595/25.11.2020 autentificat la BNP Ciobanu Victor

Terenul este situat in intravilan mun.Giurgiu pe str. Negru Voda avand conf. PUG,destinatia curtii constructii.

Terenul are o forma regulată (dreptunghi) si are acces auto și pietonal direct la drumul str. Negru Voda din partea de Vest, și are următoarele vecinătăți:

- NORD– IANCU GEORGETA NC 32985
- SUD –DAN AURELIAN, NASTURESCU C-NTIN, NASTURESCU MIRCEA, DRUM DE SERVITUTE
- EST – DOMENIU PUBLIC
- VEST – STR. NEGRU VODA

## 2.2. Prescripții și reglementări din P.U.G. elaborat

Potrivit Planului Urbanistic General al mun. Giurgiu aprobat prin HCL nr. 37/10.03.2011, terenul se afla in intravilanul mun. Giurgiu , avand o suprafata de 4936 mp conform actelor de proprietate.

In zona studiata functiunea predominanta este cea de locuire LM 5, CC1, iar destinatia terenului stabilita prin P.U.G. se incadreaza in zona de locuinte, servicii si functiuni complementare.

. Aceasta subzona functionala este caracterizata prin urmatoarele utilizari:

- locuire
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- parcaje la sol
- pentru servicii se admit doar cele specificate in RLU PUG Giurgiu: **Se admit functiuni comerciale cu suprafete intre 250 mp si 600 mp cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.**

. În prezent suprafața de teren studiată nu este liberă de construcții, pe teren exista o locuinta si un sediu administrativ si are bransamente la: apă, canal, electricitate, gaze naturale, telecomunicații.

## CAP.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Situația existentă a zonei studiate se prezintă astfel:

### 3.1. Accesibilitate la căile de comunicație:

Zona studiată dispune de posibilități de legătură cu trama stradală majoră de deservire a zonei din care face parte. Accesul pe terenul luat în studiu se realizează în prezent din str. Negru Voda aflat in partea de vest.

In momentul de fata terenul mai are in lateral drumul de servitute la care nu are acces.

De asemenea terenul se afla situat la cca 200m fata de sos. de centura importantă arteră a municipiului Giurgiu.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți, indici de ocupare a terenului**

Suprafața terenului studiat este de 4936 mp și are o formă aproximativ dreptunghiulară. Limitele terenului studiat sunt:

- la N – 185.80m
- la S– 175.33m
- la E – 28.94 m
- la V– 27.27 m

Terenul studiat este liber de construcții.

La data elaborării prezentului studiu, terenul este liber de construcții, astfel încât

**POT existent – 6.56%, CUT existent – 0,06.**

Terenul este împrejmuit .

### **3.3. Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic**

Terenul studiat se află amplasat în zona de Nord vest a localității și are un caracter predominant de locuire.

### **3.4. Regimul juridic al terenului**

Terenul studiat de 4936,00 mp. proprietate privată conf.CVC 1595/25.11.2020 autentificat la BNP CIOBANU VICTOR - Giurgiu

### **3.5. Elemente ale cadrului natural.**

Relieful zonei este cel de câmpie, făcând parte din Lunca Dunării, Această subunitate, ce se extinde în tot județul Giurgiu, reprezintă o fasie de tranziție către câmpia subsidentă Titu și prezintă următoarele caracteristici:

- Raurile sunt foarte puțin adâncite, iar albiile sunt adesea mlăștinoase;
- Panza freatică este la mică adâncime (4.5m), astfel ca în perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;



- Subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

### **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul studiat nivelul panzei freactice va fi stabilit in urma efectuarii studiului de specialitate, realizat de inginerul de specialitate.

Din punct de vedere hidrogeologic, se delimiteaza structura stratului acvifer ce se dezvolta la nivelul depozitelor pleistocen superior. Rezerva de apa a acestei structuri se reface din apele de precipitatii si din reseaua hidrografica principala din zona.

Nivelul stratului acvifer freatic se situeaza la adancimi de 4.50m fata de nivelul terenului si nu are influenta asupra fundatiilor, dar are influenta asupra terenului de fundare.

### **Conditii geotehnice**

Stratificatia va rezulta si va fi prezenta in detaliu in studiul geotehnic atasat. Presinea conventionala recomandata conform NP 112-2014, anexa D, tabel D.2, este  $P_{conv} = 225 \text{ kPa}$  si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare  $D_f = 2,00\text{m}$  si latimi ale fundatiilor  $B=1,00\text{m}$ .

Adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m, conform STAS 6054/1997.

Amplasamentul cercetar este situat intr-o zona cu intensitate seismica 7,5 pe scara MSK unde indicele 1 reprezinta o perioada de revenire de cca 50 de ani – risc seismic mare.

### **Condiții atmosferice.**

Clima este continentală, cu ierni reci și veri călduroase, ce se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de  $11,5^\circ \text{C}$ . În luna iulie media termică depășește  $23^\circ \text{C}$ , iar în ianuarie oscilează între  $1,5^\circ \text{C}$  și  $5,4^\circ \text{C}$ . Radiația solară depășește  $125 \text{ kcal/cm}^2$ , determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual,

înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții.

Noua zonă rezidențială are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale cetei și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

**Seismicitate.** Conform normativului P 100/2013, amplasamentul se află în zona de hazard seismic caracterizată prin  $a = 0,25g$ , având perioada de colț  $T_c = 1,0$  s;

### **3.6. Echipare edilitară**

În zonă există echipare tehnico-edilitară (energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă, canalizare).

## **CAP.4. REGLEMENTĂRI - PROPUNERI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **4.1 Obiectivele solicitate prin tema program.**

Ca urmare a solicitării investitorului, pe amplasamentul propus, acesta a lansat prezentul studiu care va fi necesar aflării unor căi avantajoase de mărire a edificabilului dat fiind faptul că acesta dorește amplasarea unei clădiri de birouri în continuarea locuinței și sediul administrativ (anexa garaj în prima etapă) ce nu pot fi amplasate în banda de constructibilitate de 20 ml de la aliniament reglementată.

În urma analizei sitului studiat, a corelării acestuia cu fondul construit din zonă, a principiilor urbanistice și a intențiilor de dezvoltare a municipiului s-a conturat o zonă edificabilă (planșa 3 – Reglementări urbanistice).

Aliniamentul construcției propuse este preluat de la construcțiile existente

Tema prezentului P.U.D., este construirea unor clădiri cu înălțime P, P+1E. Construcții configurate în amplasamentul studiat respectă condițiile de vecinătate conform codului civil, în sensul respectării distanțelor față de vecinătăți. Acolo unde nu vor putea fi respectate aceste condiții se va solicita acordul proprietarului.

*Alcătuire constructivă propusă pentru rezistență la foc:*

Clădirile au fost încadrate în gradul II de rezistență la foc. Pentru încălzirea spațiilor se va folosi o centrală termică pe gaz .

#### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.**

Funcțiunea reglementată a zonei este de „zonă cu funcțiuni predominant de locuire cu servicii compatibile cu zona”.

În acest sens amplasarea construcției principale (locuinta) și conformarea ei a fost gândită pentru crearea unui volum unitar și funcțional amplasat în teren, respectând condițiile impuse în capitolul 4 iar sediu administrativ și clădirea de birouri vor fi amplasate în planul doi la cca 20m de locuinta .

În urma documentației PUD a rezultat zona edificabilă având următoarele retrageri:

- pe N - 1.55 -3.00m (excepție fac anexele ce pot fi amplasate pe alini pe aliniamentul reglementat)
- pe S - 3.00 m.
- pe E - 53.00 m.
- pe V - 5.00 m.

Construcțiile anexa propuse vor fi compuse din volume cu regim de înălțime P, P+1E care vor crea un aspect atât funcțional cât și estetic incintei prin armonizarea cu clădirea principală.

#### **4.3. Capacitate, suprafață desfășurată.**

Construcția nouă cu funcțiunea de birouri și garaj are următorii indicatori:



Indicatori tehnici	
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	350.000m <sup>2</sup>
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ	350.00 m <sup>2</sup>
P.O.T	7.0%
C.U.T	0,07
REGIM DE ÎNĂLȚIME	parter+etaj
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ	10,0m

**4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese).**

Construcțiile propuse a fost concepute sa se incadreze in zona, avand un regim mic de inaltime si fiind dispuse izolat pe teren ne-avand vecinatati la care sa se alinieze.

**4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente.**

Destinația clădirii și necesitatea asigurării prin soluții tehnice și de arhitectură a unui standard corespunzător acestora, au determinat adoptarea unor finisaje adecvate care să exprime și să asigure calitatea, fiabilitatea, rezistența, precum și un aspect plăcut. Prin aspectul estetic proiectat, nu se produce un impact negativ în armonizarea cu construcțiile învecinate existente. Materialele și culorile folosite vor sugera funcțiunea obiectivului.

În rezolvarea cerințelor specifice acestui amplasament s-a ținut cont de configurația urbanistică a ansamblului existent și de propunerile Planului Urbanistic de Detaliu urmărindu-se păstrarea principiului unității de ansamblu în următoarele condiții:

- completarea zonei, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente;

- reorganizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul creșterii traficului zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- preluarea elementelor din regulamentul aferent P.U.G. Giurgiu

#### **4.6. Modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale.**

Amplasamentul studiat este deservit de str. Negru Voda . Accesul auto cât și pietonal se realizează din acesta printrun acces de minim 3,50 m.

#### **4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.**

Construcția propusă se integrează în cadrul natural al zonei prin volumetria specifică proiectată, care este completata compozițional și funcțional clădirea administrativă și a locuinței.

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

- ocuparea terenului va fi izolată în concordanță cu specificul zonal cât și cu specificul zonal funcțional - locuire
- înălțimea maximă propusă nu va depăși P+1E.
- se va ține cont de particularitatea sitului și de aspectul general al zonei, conform exigențelor actuale de coerență și eleganță a arhitecturii europene

#### **4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.**

Prin analiza de evaluare a problemelor de mediu existente se evidențiază:

- pe amplasamentul studiat, prin realizarea obiectivului propus cu caracter de locuire , nu se produce un impact negativ asupra mediului înconjurător, fiind situat într-o zonă destinată locuirii individuale .
- terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.
- construcția propusă nu va produce în principal noxe de poluare a aerului, solului sau apei; zona neconstruită va fi amenajată peisagistic. Se vor respecta condițiile de depozitare controlată a deșeurilor.

#### **4.9. Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi.**

Pe terenul studiat a fost prevăzută o zonă amenajată cu spații verzi permanente perimetral construcțiilor deoarece suprafața construcției ocupă cca. 20% din teren, diferența fiind amenajată cu circulații, parcaje, trotuare de gardă și spații verzi.

Suprafața de teren liber va fi plantată provizoriu până la realizarea altor investiții pe amplasament.

#### **4.10. Regimul de construire ( P.O.T. și C.U.T.).**

Pe terenul studiat și reglementat conform planurilor anexate au fost realizați următorii indicatori:

- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI = 13.66%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI = 0,14
- **procent maxim de ocupare a terenului (POT) =25 %**
- **coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) =1,0 mp ADC/mp.**

#### **4.11. Regim de înălțime.**

Cladirile propuse sunt construcții cu regim de înălțime P, P+1E având înălțimea maximă de 10 m.

#### **4.12. Profile transversale caracteristice.**

Pentru asigurarea condițiilor de circulație auto, cu ocazia integrării noii construcții, nu sunt necesare intervenții la infrastructura rutieră. Se vor păstra zonele non-edificabile propuse prin PUG pentru drumul propus și cele pentru modernizarea celor existente.



#### **4.13. Echiparea edilitară.**

##### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat este realizat prin racord la rețeaua urbana din zona cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

##### **Canalizare**

Apele menajere de la cladirile locuinta cat si cladirea anexa vor fi colectate in rețeaua de canalizare urbana din zona prin bransamentul existent pe teren.

Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabil sau platforme betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare si deversate pe terenul natural.

##### **Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiată există rețele de gaze de presiune medie din care se poate alimenta și construcția propusă.

Alimentarea cu energie termică a obiectivului propus – centrala pe gaz.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

Pe terenul studiat nu există rețea electrică. Branșarea noii construcții propuse se va face după studiul de soluție a proiectantului de specialitate.

##### **Telecomunicații**

În zona amplasamentului nu există instalații de telecomunicații subterane care nu vor fi afectate.

##### **Gospodăria comunală**

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate într-un spațiu special amenajat. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu un operator autorizat.

#### 4.14. Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial este întocmit doar pentru amplasamentul propus și consemnează în principal indici suprafeței de 4936,00 mp (care este suprafața incintei noului obiectiv de investiție) de la zona liberă de construcții la zona aferentă locuinței și anexelor prin ocuparea propusă a terenurilor. Bilanțul teritorial reglementat evidențiază următoarele suprafețe pe funcțiuni:

#### BILANȚ TERITORIAL

Zone, funcționalități		Existent		Propus	
		Supr. (mp)	% din total	Supr. (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		4936,00	100,00	4936,00	100,00
Construcții	edificabil	0,00	0,00	3993	<b>80.00</b>
Teren curții construcții		4936	100,00	4936	<b>100</b>
Construcții în regim P,P+1E		75.0+250.0	6.56	350	<b>7.1</b>
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje,		585.00	11.85	1000	<b>20.26</b>
Spații verzi amenajate		4027	81.59	2677	<b>54.23</b>
Locuri de parcare	autovehicule	5,00		15 loc /500,00	
Nivele ale construcției		0,00		2(parter+etaj) Hmax=10m	
P.O.T. (100xSc/St)		0,00		13.66%	
C.U.T. (Scd/St)		0,00		0.14	

## CAP.5. CONCLUZII

Soluția pentru care s-a optat în vederea realizării investiției propuse în această zonă, prin sistematizarea zonei luată în studiu, și ținând seama de prevederile P.U.G.-ului, dă posibilitatea investitorilor să înceapă demersurile pentru obținerea autorizației de construire.

Prin realizarea acestei lucrări se completează zona cu noi clădiri care vor crea plus valoare fondului construit al localității.

Proiectantul exprimă următoarele opțiuni având ca punct de vedere și solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul studiului de față:

- îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu.
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiilor solicitate și o bună vecinătate prin extinderea edificabilului,

## CAP.6. DISPOZIȚII FINALE

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție.

Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției.

După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

Modificările datelor și conținutul documentației nu pot fi făcute decât cu acordul expres al proiectantului general.

Documentația a fost întocmită în faza de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) în 3 (trei) exemplare toate cu aceeași valabilitate.

ÎNTOCMIT,

**Arh. urb. Sofian Niculescu**

**Arh. urb. Tiberiu Florin Ribigan**

**PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR  
GENERAL**

