

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Locuință în regim Sp+P+1” pe terenul din Giurgiu, strada Lupeni, nr.6, beneficiari Munteanu Cristian Manuel și Munteanu Mădălina Nicoleta

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat cu nr.37.311/17.07.2020;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat cu nr.38.161/23.07.2020;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.11.915/20.02.2020 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului întocmit pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu din Giurgiu, strada Lupeni, nr.6, pentru „Locuință în regim Sp+P+1E”;
- punctul de vedere al Arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr.37.304/17.07.2020;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, ale Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, ale Ghidului G.M. nr.009/2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.37/N/08.06.2000, ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu și Regulamentului Local de Urbanism, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale Hotărârii Consiliului Local nr.196/2001 care aproba Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului M.D.R.T. nr.2.701/2010 și ale art.155, alin.(1), lit.„d” și alin.(5), lit.„f” din nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

În temeiul art.129, alin.(6), lit.„c” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu pentru terenul din Giurgiu, strada Lupeni, nr.6, identificat prin număr cadastral 38879, în vederea realizării obiectivului „Locuință în regim Sp+P+1E” beneficiari Munteanu Cristian Manuel și Munteanu Mădălina Nicoleta, conform proiectului nr.03/2019 din anexa 1, elaborat de S.C. ATELIER LIT AND PARTNERS S.R.L..

Art.2. Se însușește Raportul privind informarea și consultarea publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Locuință în regim Sp+P+1E” în Giurgiu, strada Lupeni, nr.6, pentru beneficiari Munteanu Cristian Manuel și Munteanu Mădălina Nicoleta, însoțit de punctul de vedere al Arhitectului șef, conform anexei 2.

Art.3. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.4. Valabilitatea Planului Urbanistic de Detaliu pentru terenul din Giurgiu, strada Lupeni, nr.6, identificat prin număr cadastral 38879, în vederea realizării obiectivului „Locuință în regim Sp+P+1E” beneficiari Munteanu Cristian Manuel și Munteanu Mădălina Nicoleta, conform Proiectului nr.03/2019 din anexa 1, elaborat de S.C. ATELIER LIT AND PARTNERS S.R.L. 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, pînă la finalizarea acesteia.

Art.5. La elaborarea proiectului pentru autorizația de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Locuință în regim Sp+P+1E” pe terenul din Giurgiu, strada Lupeni, nr.6, identificat prin număr cadastral 38879, beneficiari Munteanu Cristian Manuel și Munteanu Mădălina Nicoleta, elaborat de S.C. ATELIER LIT AND PARTNERS S.R.L. conform proiectului nr.03/2019 din anexa 1 la prezenta hotărâre, privind zonificarea funcțională, aliniamentele și retragerile, regimul de înălțime, bilanțul teritorial, asigurarea obligatorie a utilităților în condițiile impuse de avizatori, ameliorarea microclimatului prin amenajarea spațiilor verzi plantate, asigurarea măsurilor de protecție a mediului în scopul eliminării oricăror surse de poluare.

Art.6. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. 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 și beneficiarilor Munteanu Cristian Manuel și Munteanu Mădălina Nicoleta, pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana



Giurgiu, 30 iulie 2020
Nr. 291

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

ANEXA IX 1.
LA HCM NR. 291 / 30.07.2020

Atelier LIT and Partners SRL

Giurgiu, Str. Mihai Eminescu, nr. 77, Jud. Giurgiu

office.atelierlit@gmail.com / tel. 0722.247.349

J52/324/26.05.2016

C.U.I. 30035000

FOAIE DE GARDA

NR. PROIECT: 03/2019

DENUMIRE PROIECT: DOCUMENTATIE PUD IN
VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE
CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL
LOCUINTA Sp+P+1E

FAZA: PLAN URBANISTIC DE
DETALIU

AMPLASAMENT: STR. LUPENI NR. 6,
MUN. GIURGIU,
JUD. GIURGIU

BENEFICIARI: MUNTEANU CRISTIAN
MANUEL SI MUNTEANU
MADALINA NICOLETA

PROIECTANT: ATELIER LIT AND PARTNERS
S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Sef proiect urb. Dan Jotu

Proiectat urb. Lorin Ioan Taga



BORDEROU

1 PARTI SCRISE:

MEMORIU JUSTIFICATIV

2 PARTI DESENATE:

PLANSA 0 – PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PLANSA 1 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

PLANSA 2 – REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSA 3 – ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA

PLANSA 4 – REGIMUL JURIDIC

PLANSA 5 – MOBILARE URBANĂ

CUPRINS

CAPITOLUL 1. - INTRODUCERE

..... 3

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A PROIECTULUI

..... 3

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

3

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

..... 3

CAPITOLUL 2. - INCADRARE IN ZONA

..... 5

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

..... 5

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMINENT CU PLANU URBANISTIC DE

DETALIU..... 6

CAPITOLUL 3. - SITUATIA EXISTENTA

..... 6

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

..... 6

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

..... 6

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC.

..... 6

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

..... 7

3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

..... 7

3.6. ECHIPAREA EXISTENTA

..... 7

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

..... 8

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

..... 8

4.2. FUNCTIUNI SI AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE PARCELA

..... 8

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

..... 8

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU NOUA CONSTRUCTIE

..... 9

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE.....	9
4.6. SOLUTII PENTRU SPATIILE VERZI	
.....	9
4.7. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE	
.....	9
4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE	
11	
4.9. LUCRARI EDILITARE	
11	
4.10. BILANT TERITORIAL	
13	
CAPITOLUL 5. - CONCLUZII	
13	

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1. - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A PROIECTULUI

Denumire proiect: **DOCUMENTATIE PUD IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E**

Amplasament: **STR. LUPENI NR. 6, MUN. GIURGIU, JUD.
GIURGIU**

Beneficiari: **MUNTEANU CRISTIAN MANUEL SI MUNTEANU
MADALINA NICOLETA**

Proiectant : **ATELIER LIT AND PARTNERS SRL**

Faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Nr. Proiect: **03/2019**

Data elaborarii: **NOIEMBRIE 2019**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata totala de **459,00 mp** pentru terenul din **str. Lupeni, Nr. 6, Judetul Giurgiu.**

Prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.D., se stabilesc reglementarile pentru parcela studiata, in relatie cu parcelele invecinate, respectiv modul specific de construire in raport cu functionarea zonei, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesele auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica.

Intocmirea P.U.D. este solicitata de Primaria Municipiului Giurgiu in baza certificatului de urbanism nr. 549 din 03.10.2019 ce prevede constructia unei locuinte unifamiliale Sp+P+1E.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea P.U.D. sunt:

- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de însorire;
- Documentar fotografic

La baza elaborarii Memoriului Justificativ aferent Planului Urbanistic de Detaliu sta "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009 / 2000.

In cadrul prezentului Memoriu Justificativ se preiau prevederile cuprinse in Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu in vigoare.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- **Legea 350/6.07.2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legile de aprobare a **Planului de Amenajare a Teritoriului National**:
 - Sectiunea I - Retele de transport: Legea 363/21.09.2006;
 - Sectiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
 - Sectiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
 - Sectiunea IV – Reteaua de localitati: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completarile si modificarile ulterioare;
 - Sectiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/12.10.2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Codul Civil, republicat in Monitorul Oficial,
- **Legea nr. 265/29.06.2006** pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- **Legea nr. 82/15.04.1998** pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completarile si modificarile ulterioare;
- **Legea nr. 213/ 17.11.1998** privind bunurile proprietate publica, cu completarile si modificarile ulterioare;

- **Ordinul nr. 119 din 21 februarie 2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu completarile si modificarile ulterioare;
- **H.G.R. n r. 930/11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, cu completarile si modificarile ulterioare;

CAPITOLUL 2. - INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Terenul studiat, in suprafata de **459,00 mp conform documentatie cadastrala**, este liber de constructii si este proprietatea familiei Munteanu Cristian Manuel si Munteanu Madalina Nicoleta conform actului notarial **nr. 938/18.05.2018**. Zona in care este amplasata parcela nu face parte din zonele protejate si nici nu se afla in imediata vecinatate a unei cladiri declarata monument.

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezinta denivelari.

Din punct de vedere al reglementarilor instituite asupra terenului, conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu**, aprobat prin HCLG nr. 37/2011, imobilul analizat este situat in **zona LM2 – locuinte individuale maxim P+1+M in zone construite si in zona CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblul retelei de transport rutier, precul si incintele cuprinzand activitati legate de transporturile rutiere**. Avand in vedere situarea terenului adiacent strazii Lupeni, care prin reglementarile urbanistice aferente cailor de comunicatii sunt propuse cu un profil de minim 12,0 m se stabileste aliniamentul reglementat, respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejmirile, la o distanta de 6,0 m din axul strazii Lupeni. Zona destinata circulatiei rutiere, mentionata mai sus, se constituie ca zona non- edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor editilitare.

Prescriptii pentru LM2: UTILIZARI ADMISE

Reparatii si extinderi la locuintele existente, locuinte individuale in regim de construire discontinuu, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale, echipamente publice specifice zonei rezidentiale, pensiuni cu mai putin de 20 loturi de cazare, parcaje la sol, spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spatii libere pietonale;

UTILIZARI INTERZISE

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC, sau care generează transporturi grele sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagregamente; depozite en-gros, depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și nici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfasurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim 3,5 m; adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea.

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4 m de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu o suprafață construită desfasurată sub 25 mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc). **banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20 m de la alinierea cladirilor.**

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile vor fi dispuse izolat cu exceptia cazurilor de mai jos si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,5 m ; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila la cornisa este de 10,00 m (P+2); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate; toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor; se interzice realizarea unor mansard false; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMINENT CU PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

Funciunea propusa este compatibila cu functiunea prevazuta in P.U.G., respectiv locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite.

Cladirea se va racorda la retelele de utilitati existente in zona: apa-canal, energie electrica, gaze naturale, si se va tine cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora.

CAPITOLUL 3. - SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Amplasamentul studiat are acces direct din partea de nord, din **str. Lupeni.**

3.2. LIMITE SI VECINATATI

Suprafata terenului studiat este de **459,00 mp**, cu front la strada de aproximativ **10,00 m (str. Lupeni)** si adancime de **43,73 m**.

Vecinatatile terenului studiat sunt:

- la nord: str. Lupeni;
- la sud si vest: proprietate particulara Furniga Valeriu
- la est: proprietate particulara Fudulu Vasile

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC

Din punct de vedere functional, zona are un caracter rezidential, cuprinzând locuinte individuale.

Zona a cunoscut o dezvoltare recenta, in ultimii ani, si prezinta constructii cu un stil arhitectural contemporan, dar finisajele si proportiile variate care nu se incadreaza in contextul urban, definesc caracterul zonei ca fiind eterogen.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul se afla in proprietatea privata a familiei Munteanu Cristian Manuel si Munteanu Madalina Nicoleta conform actului notarial nt. 938 din 18.05.2018.

Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietati private a unor persoane fizice.

3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezinta denivelari.

Din punct de vedere seismic, normativul SR 11100/1-93 incadrat in Municipiului Giurgiu, careia i se poate asocia amplasamentul cercetat, in zona de macroseismicitate $I=8_1$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

CAPITOLUL 4. – REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin prezenta lucrare este solicitata **intocmirea documentatiei PUD in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru construire locuinta Sp+P+1E.**

4.2. FUNCTIUNI SI AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE PARCELA

Situatia propusa reglementeaza conditia amplasarii constructiei fata de noile retrageri si alinieri fata de vecinatatea proprietatilor adiacente terenului.

Din cauza latimii prea mici a lotului și a tendinței proprietarilor din zonă de a menține zona din proximitatea drumului ca zonă verde, constructia se va amplasa in spatele curtii, in afara benzii de constructibilitate de 20,00 m fata de strada.

Avand in vedere situarea terenului adiacent strazii Lupeni, care prin reglementarile urbanistice aferente cailor de comunicatii sunt propuse cu un profil de minim 12,0 m, se stabileste aliniamentul reglementat, respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejmuirile, la o distanta de 6,0 m din axul strazii Lupeni. Zona destinata circulatiei rutiere, mentionata mai sus, se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor editilitare

- retragere de la frontul strazii nou propuse – nord (str. Lupeni): 3,00 m (acces)
- fata de limita dinspre latura din sud (proprietar Furniga Valeriu): 0,60 m;
- fata de limita dinspre proprietatea din vest: (proprietar Furniga Valeriu): 0,60 m;
- fata de limita dinspre proprietatea din est: (proprietar Fudulu Vasile): 0,60 m;

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Imobilul propus are:

Suprafata construita maxima = 148,00 mp

Suprafata desfasurata maxima = 310,00 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU NOUA CONSTRUCTIE

Organizarea amplasamentului pe parcela a fost determinata de:

- modificarea distantelor fata de vecinatati;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si platforma de parcare, pentru o folosire cât mai judicioasa a terenului;
- respectarea caracterului general al constructiilor din zona.

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul carosabil si pietonal este asigurat din str. Lupeni pentru parcajul pe parcela.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza in interiorul parcelei, la sol, si asigurarea numarului **minim de locuri de parcare – min. 2 locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp.**

Circulatia pietonala, realizata la nivelul solului, are rolul de a asigura accesul la imobilul propus din strada si va fi amenajat dinspre str. Lupeni.

4.6. SOLUTII PENTRU SPATIILE VERZI

Spatiile verzi vor fi amenajate pe teren natural in proportie mai mare de 20% din teren. Plantatiile vor fi de tipul gazon si arbusti de talie mica spre medie, acestia din urma vor fi organizati în proximitatea străzii pentru o ambianta placuta din interior spre exterior.

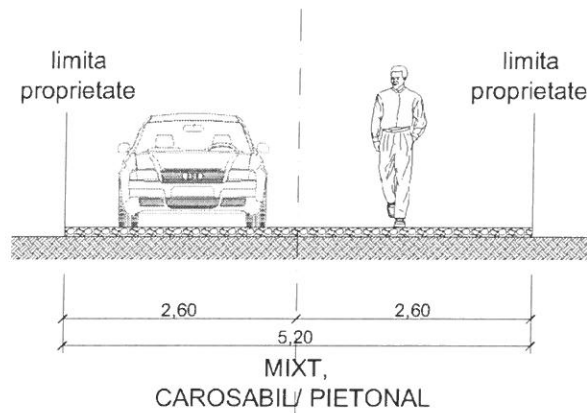
Suprafata spatii verzi = 173mp (37,69%)

4.7. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

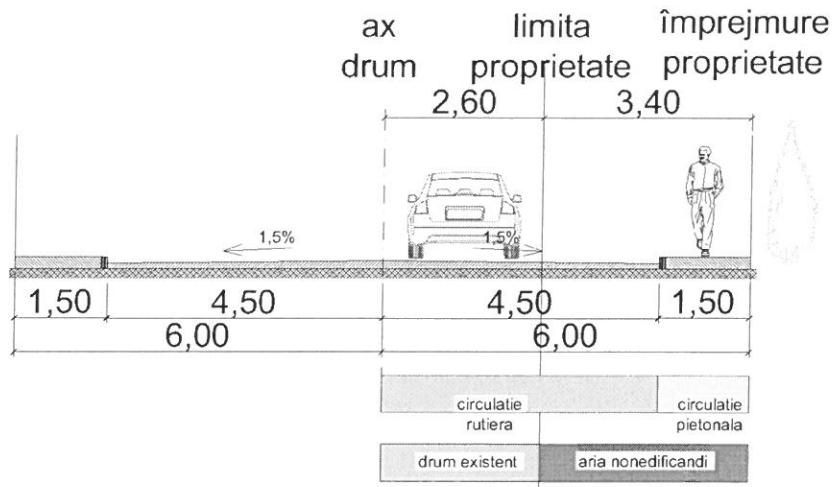
Str. Lupeni este incadrata in sistemul arterelor de circulatie de categoria a III-a cu un profil transversal existent de 5,20 m, alcatuit dintr-un carosabil cu circulatie locala fara trotuare.

Astfel pentru situatia propusa, **reglementarea aliniamentului se va realiza cu un profil de 12,00 m conform Reglementarilor circulatiei din Planul Urbanistic General al Mun. Giurgiu .**

str. LUPENI, GIURGIU
 PROFIL DRUM EXISTENT
 Sc. 1:100



str. LUPENI, GIURGIU
 PROFIL DRUM PROPUȘ
 Sc. 1:100



4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Regim de inaltime: Sp+P+1E

Inaltime la cornisa: 9,00 m

P.O.T. propus = 32,24 %

C.U.T. Propus = 0,68

Indicatorii de urbanism sunt in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 549 din 03.10.2019 eliberat de Primaria Mun. Giurgiu, si anume: P.O.T. max = 35%, C.U.T. max pentru inaltime 1 mp. ADC/ mp. teren, inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel

mansardat in scris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita.

4.9. LUCRARI EDILITARE

Alimentarea cu apa

Pentru cladirea propusa, alimentarea cu apa se va realiza prin racordul la reseaua locala existenta. Prin acest bransament se va asigura atât debitul de apa rece pentru consum menajer cat si necesarul pentru prepararea apei calde menajere.

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul racordului la reseaua existenta.

Reteaua de canalizare de incinta se va executa din tuburi de PVC-KG. Panta canalului va fi functie de adancimea de iesire din cladire, astfel incat sa se asigure viteza de autospalare.

Pozarea canalului se va face in sant deschis cu sprijiniri, pe fundul santului prevazandu-se un strat de nisip de cca. 15 cm si o acoperire cu un strat de nisip de 30 cm.

Instalatii sanitare interioare

Echiparea grupurilor sanitare cu obiectele si accesoriile necesare se va face conform temei de arhitectura.

Alimentarea cu apa rece a instalatiilor interioare din cladire se va face de la reseaua existenta. Alimentarea cu apa calda menajera se va face de la centrala termica proprie. Apele uzate menajere vor fi evacuate in reseaua centrala.

Pentru conductele de apa rece si apa calda menajera se vor utiliza tevi din cupru. Pentru conductele de canalizare se vor utiliza tevi si piese fasonate din PVC.

La executie se vor respecta prevederile normativului pentru instalatii sanitare I9-94.

Instalatii de incalzire

Incalzirea cladirii precum si prepararea apei calde menajere se va face de la centrala termica proprie ce vor fi amplasata la interior in camera tehnica.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a cladirii se propune executia unui

bransament din conducta de presiune redusa existent. La limita de proprietate se va amplasa un post de reglare-masurare. La executie se vor respecta prevederile normativului N.T.P.E.S.A.G.N. aprobate cu Ordonanta 58/2004.

Alimentare cu energie electrica

Posibilitatea de racordare ale acestui utilizator este direct la tensiunea retelei zonale;

Stabilirea treptei de tensiune, atunci când exista mai multe posibilitati de racordare, se face pe baza de calcule tehnico-economice.

Solutia de racordare propusa este orientativa; stabilirea solutiei finale de racordare a noului obiectiv la retelele electrice de interes public, va fi realizata de catre operatorul de retea.

CAPITOLUL 5. – BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial – propunere:

Suprafata teren existent	459,00 mp
Suprafata teren edificabil	424,00 mp
Suprafata construita	148,00 mp
POT (procent de ocupare a terenului)	32,24 %
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	0,68
Rh (regim de inaltime la cornisa)	Sp+P+1E – 9,00 m

CAPITOLUL 6. - CONCLUZII

Reglementarile urbanistice cuprinse in prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU permit realizarea documentatiei PUD in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru imobilul locuinta Sp+P+1E, cu amenajarile aferente, situata in str. Lupeni nr. 6, Mun. Giurgiu.

Pentru realizarea constructiei propuse, se va asigura respectarea urmatoarelor masuri:

- intocmirea proiectului tehnic si obtinerea ulterioara a autorizatiei de construire;
- respectarea, in faza de proiectare si executie, a conditiilor impuse prin avize si acorduri;
- respectarea normativelor si legislatiei in vigoare;
- realizarea spatiilor verzi necesare constructiei;
- realizarea in incinta (pe terenul studiat si fara a afecta circulatiile publice), a parcajelor necesare;
- evitarea afectarii mediului in faza de executie;
- utilizarea materialelor de constructie durabile.

Intocmit,
urb. Dan Jotu



Plan Urbanistic de Detalii

DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

0

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str. LUPENI, nr. 6,
C.F. 38 879, Nr. Cad. 38 879
SUPRAFATA PARCELA STUDIATA: 459,00m²

Parcela (ICC)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Suprafata latini D(±1)	
	X [m]	Y [m]	
70	268045.153	576800.793	11.395
19	268039.251	576881.046	15.030
20	268052.122	576872.295	17.525
21	268068.361	576867.744	10.015
4	268078.791	576861.511	10.000
3	268093.105	576869.008	43.730

S(ICC)=458.98mp P=107.695m

Support topografic realizat de
ing. Corneliu Teodor STANESCU,
22.03.2019



ATELIER LIT AND PARTNES SRL J40/324/26.05.2016		SUPRAFATA: 459,00mp	BENEFICIAR: MUNTEANU CRISTIAN MANUEL MUNTEANU MADALINA NICOLETA	NR. PROIECT: 03/2019
DATA: Noiembrie 2019		SCARA: 1:5000	NUME PROIECT: DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E	FAZA: PUD
DIRECTOR: SEF PROIECT: PROIECTAT: DESENAT:	urb. Lotin Ioan TAGA urb. Dan JOTU urb. Dan JOTU urb. Lotin Ioan TAGA		NUME PLANSĂ: INCADRARE IN PUG PLAN DE INCADRARE IN ZONA	NR. PLANSĂ: 00



Plan Urbanistic de Detaliu

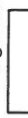






DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E

1. SITUATIA EXISTENTA

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str. LUPENI, nr. 6,
C.F. 38 879, Nr. Cad. 38 879
SUPRAFATA PARCELA STUDIATA: 459,00m²

1

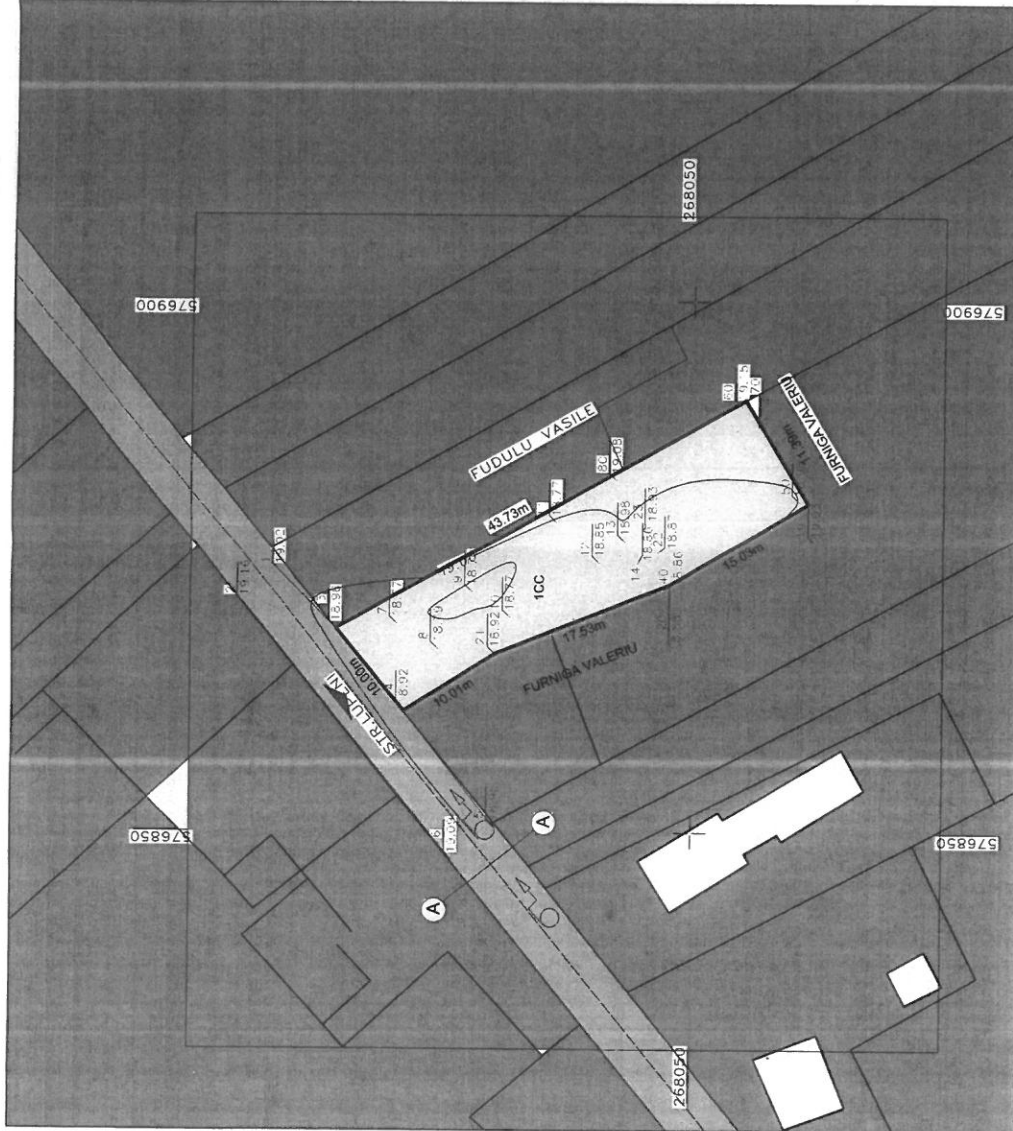
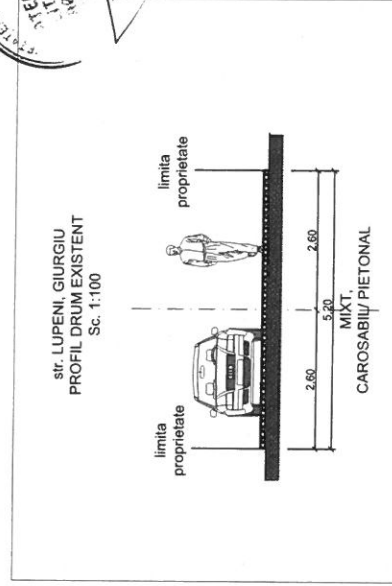
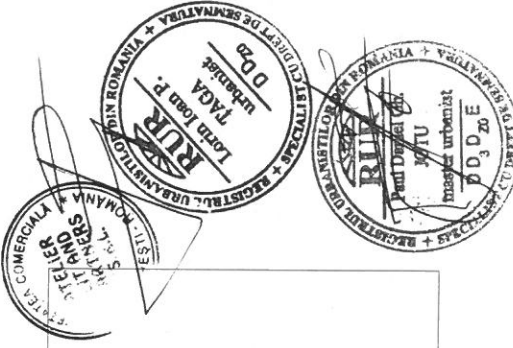
Legenda:

-  Limita parcela studiata
-  Limite parcele vecine
-  Constructii existente
-  Acces mixt pe parcela
-  Parcela studiata
-  Terenuri proprietati private
-  Circulatii mixte, carosabil/ pietonal

Parcela(i)(CC)			Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i+1)
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]	
70	288045.153	576890.793	288045.153	576890.793	11.395
19	288039.251	576881.046	288039.251	576881.046	15.030
20	288052.122	576873.285	288052.122	576873.285	17.525
21	288068.381	576866.744	288068.381	576866.744	10.015
4	288076.794	576861.311	288076.794	576861.311	10.000
3	288083.105	576869.068	288083.105	576869.068	43.730

S(1CC)=458.98mp P=107.895m

Support topografic realizat de
Ing. Corneliu Teodor STANESCU,
22.03.2019



ATELIER LIT AND PARTNES SRL J40/324/26.05.2016		SUPRAFATA:	BENEFICIAR:	NR. PROIECT:
		459,00mp	MUNTEANU CRISTIAN MANUEL MUNTEANU MADALINA NICOLETA	03/ 2019
		DATA:	NUME PROIECT:	FAZA:
		Noiembrie 2019	DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E	PUD
		SCARA:	NUME PLANSĂ:	NR. PLANSĂ:
		1:500		01
DIRECTOR:	urb. Lorin Ioan TAGA			
SEF PROIECT:	urb. Dan JOTU			
PROIECTAT:	urb. Dan JOTU			

Plan Urbanistic de Detaliu









DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E

2. REGLEMENTARI URBANISTICE

2

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str. LUPENI, nr. 6,
C.F. 38 879, Nr. Cad. 38 879
SUPRAFATA PARCELA STUDIATA: 459,00m²

Legenda:

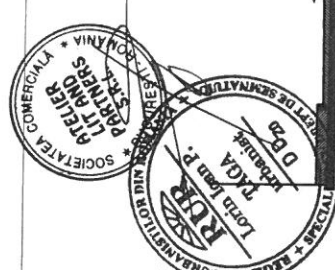
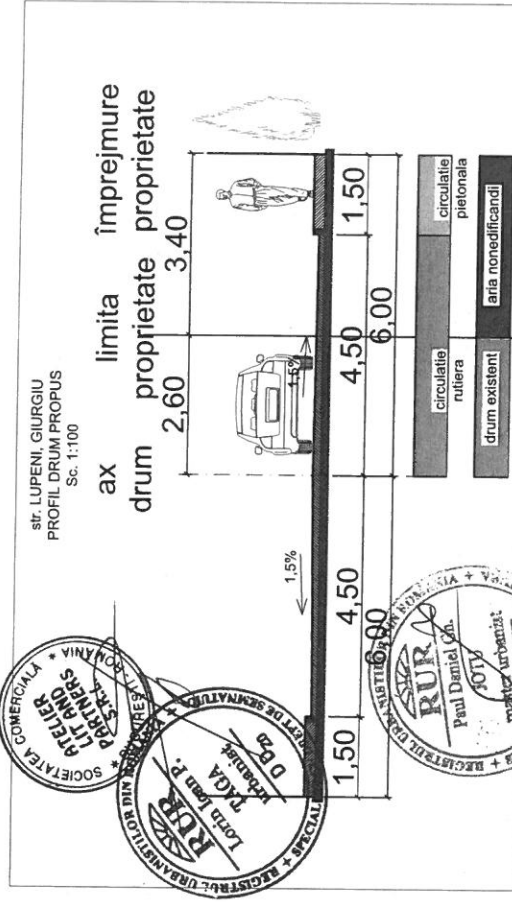
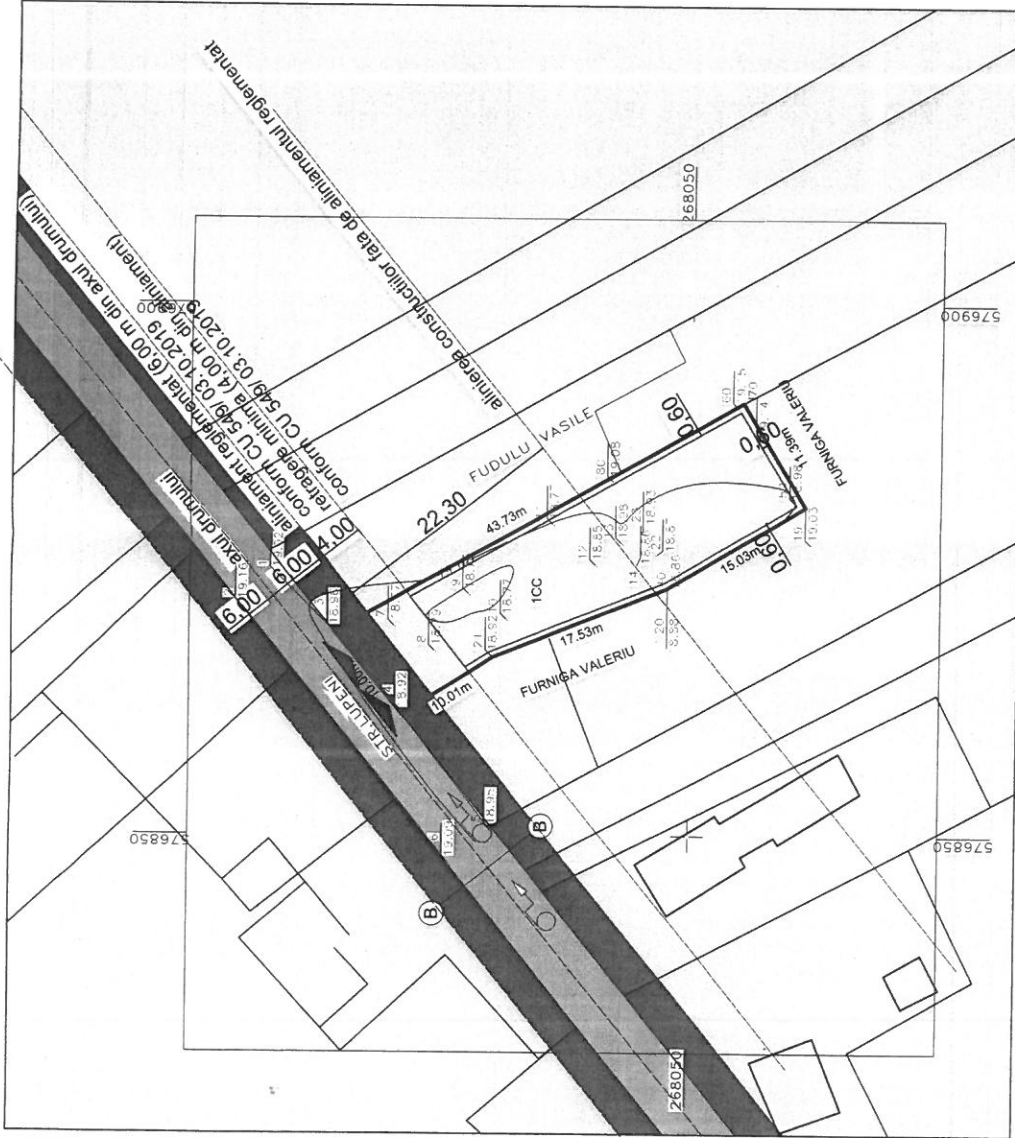
-  Limita parcela studiata
-  Limite parcele vecine
-  Limita edificabil
-  Acces auto pe parcela
-  Acces pietonal pe parcela
-  Zona locuinte individuala (LM2)
-  Aria nonedificandi
-  Circulatii mixte, carosabil/ pietonal

Parcela (TCC)

Nr. Pct.	Coordonata pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,j+1]
70	268045.153	576890.793	11.395
19	268039.251	576891.046	15.030
20	268052.122	576873.285	17.525
21	268068.381	576866.744	10.015
4	268076.794	576861.311	10.000
3	268083.105	576869.069	43.730

S(TCC)=458.98mp P=107.895m

Support topografic realizat de
ing. Corneliu Teodor STANESCU,
22.03.2019



Indicatori urbanistici propusi:

POT	35 %
CUT	1
Rh	Sp+P+1E
H max	9 m

ATELIER LIT AND PARTNES SRL J40/324/26.05.2016		SUPRAFATA: 459,00mp		BENEFICIAR: MUNTEANU CRISTIAN MANUEL MUNTEANU MADALINA NICOLETA		NR. PROIECT: 03/2019	
DATA: Noiembrie 2019		DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E		NUME PROIECT: MUNTEANU MADALINA NICOLETA		FAZA: PUD	
SCARA: 1:500		DIRECTOR: urb. Lorn Ilean TAGA		NUME PLANSĂ: MUNTEANU MADALINA NICOLETA		NR. PLANSĂ: 02	
SEF PROIECT: urb. Dan JOTU		PROIECTAT: urb. Dan JOTU		REGLEMENTARI URBANISTICE			

Plan Urbanistic de Detalii

DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E

3. ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

3

LOCALIZARE: m. Giurgiu, str. LUPENI, nr. 6,
C.F. 38 879, Nr. Cad. 38 879
SUPRAFATA PARCELA STUDIATA: 459,00m²

Legenda:

- Limita parcela studiata
- Limite parcele vecine
- Limita edificabil

Acces mixt pe parcela

Parcela(1CC)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(±1)	
	X [m]	Y [m]	
70	268045.153	576890.793	11.395
19	268039.251	576881.046	15.030
20	268052.122	576873.285	17.525
21	268068.381	576866.744	10.015
4	268076.794	576861.311	10.000
3	268083.105	576869.068	43.730

S(1CC)=458,98mp P=107,695m

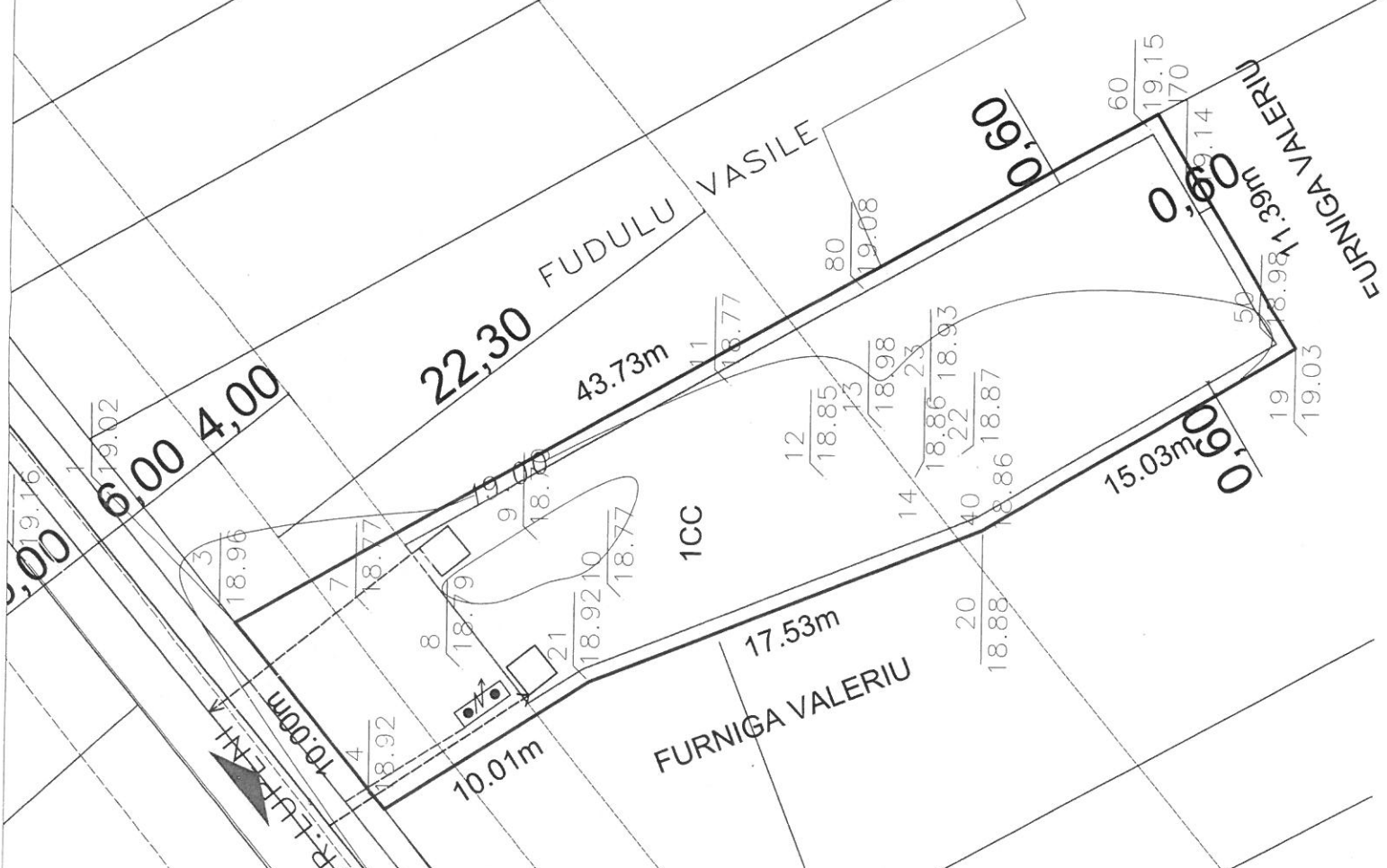
Support topografic realizat de
ing. Corneliu Teodor STANESCU,
22.03.2019



- Alimentare cu apă
 - retea alimentare cu apa existenta in zona
 - racord alimentare cu apă propus
 - cămin vizitare propus
- Canalizare
 - retea canalizare menajera existenta in zona
 - racord canalizare menajera propus
 - cămin vizitare propus
- Gaze naturale
 - retea gaze naturale existenta in zona
 - racord gaze naturale propus
 - racord gaze naturale propus

Alimentare cu energie electrică
propunere racord energie electrică
firida electrică propusă

268050



SUPRAFATA: BENEFICIAR:		NR. PROIECT:
459,00mp	MUNTEANU CRISTIAN MANUEL MUNTEANU MADALINA NICOLETA	03/2019
DATA:	NUME PROIECT:	FAZA:
Noiembrie 2019	DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E	PUD
SCARA:	NUME PLANSĂ:	NR. PLANSĂ:
1:200	ECHIPARE TEHNICO EDILITARA	03
DIRECTOR:	urb. Lorin Ioan TAGA	
SEF PROIECT:	urb. Dan JOTU	
PROIECTAT:	urb. Dan JOTU	

ATELIER LIT AND PARTNES SRL
J40/324/26.05.2016

Plan Urbanistic de Detalii

DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E

4. REGIMUL JURIDIC

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str. LUPENI, nr. 6,
C.F. 38 879, Nr. Cad. 38 879
SUPRAFATA PARCELA STUDIATA: 459,00m²

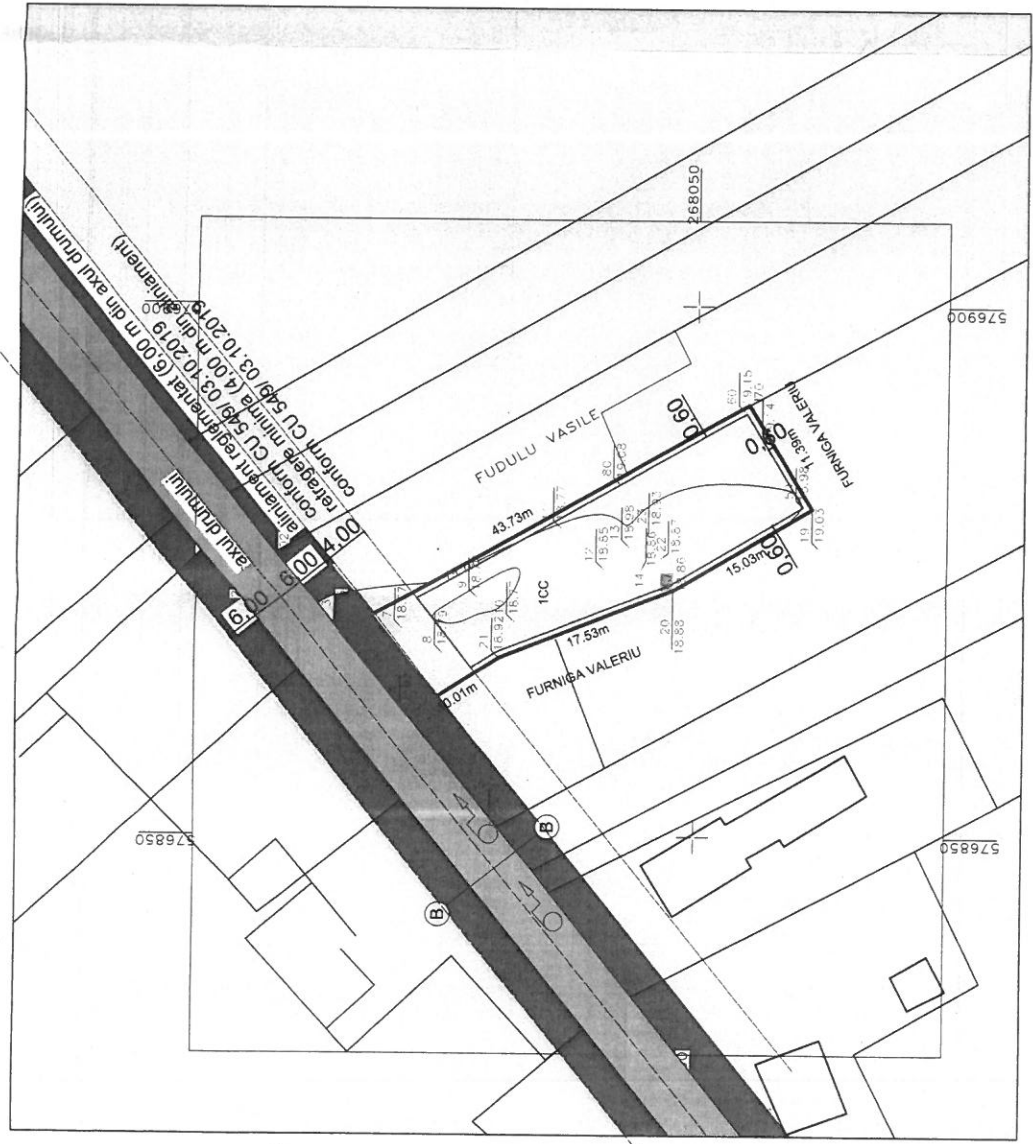
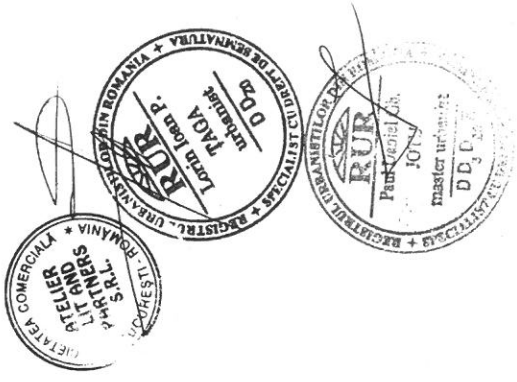
- Legenda:
- Limita parcela studiata
 - Limite parcele vecine
 - Limita edificabil
 - Zona terenuri proprietate privata
 - Teren domeniul public
 - Aria nonedificandi (teren care trece în domeniul public al municipiului Giurgiu în vederea lărgirii strazii Lupeni

Parcela(1CC)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(l+1)
70	268045.153	576890.793	11.395
19	268039.251	576881.046	15.030
20	268052.122	576873.285	17.525
21	268068.381	576866.744	10.015
4	268076.794	576861.311	10.000
3	268083.105	576869.068	43.730

S(1CC)=458,98mp P=107,698m

Support topografic realizat de
ing. Corneliu Teodor STANESCU,
22.03.2019



ATELIER LIT AND PARTNES SRL J40/324/26.05.2016	SUPRAFATA:	BENEFICIAR:	NR. PROIECT:
	459,00mp	MUNTEANU CRISTIAN MANUEL MUNTEANU MADALINA NICOLETA	03/2019
	DATA:	NUME PROIECT:	FAZA:
	Noiembrie 2019	DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E	PUD
DIRECTOR:	urb. Lorin Ioan TAGA	NUME PLANSĂ:	NR. PLANSĂ:
SEF PROIECT:	urb. Dan JOTU		
PROIECTAT:	urb. Dan JOTU		
	SCARA:		
	1:500	REGIMUL JURIDIC	04

Plan Urbanistic de Detaliu

DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E

5. MOBILARE URBANA

5

LOCALITATE: mun. Giurgiu, str. LUPENI, nr. 6,
C.F. 38879, Nr. Cad. 38 879
SUPRAFATA PARCELA STUDIATA: 459,00m²

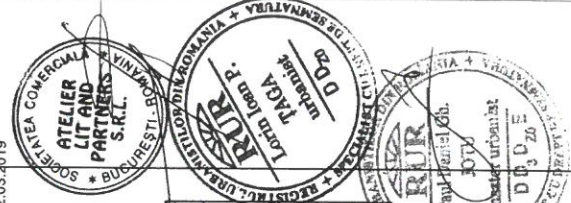
- Legenda:
- Limita parcela studiata
 - Limite parcele vecine
 - Limita edificabil
 - Acces auto pe parcela
 - Acces pietonal pe parcela
 - LOCUINTA Sp+P+1E PROPUSA
 - IMPREJMUIRE
 - CIRCULATIE PIETONALA
 - CIRCULATIE AUTO SI PARCAJE
 - SPATIU VERDE

Parcela (TCC)

Nr. Pct.	Coordonate pct. la contur	Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(l+1)
70	268045.153	578890.793		11.395
19	268039.251	578881.046		15.030
20	268052.122	578873.285		17.525
21	268068.381	578866.744		10.015
4	268076.794	578861.311		10.000
3	268083.105	578859.068		43.730

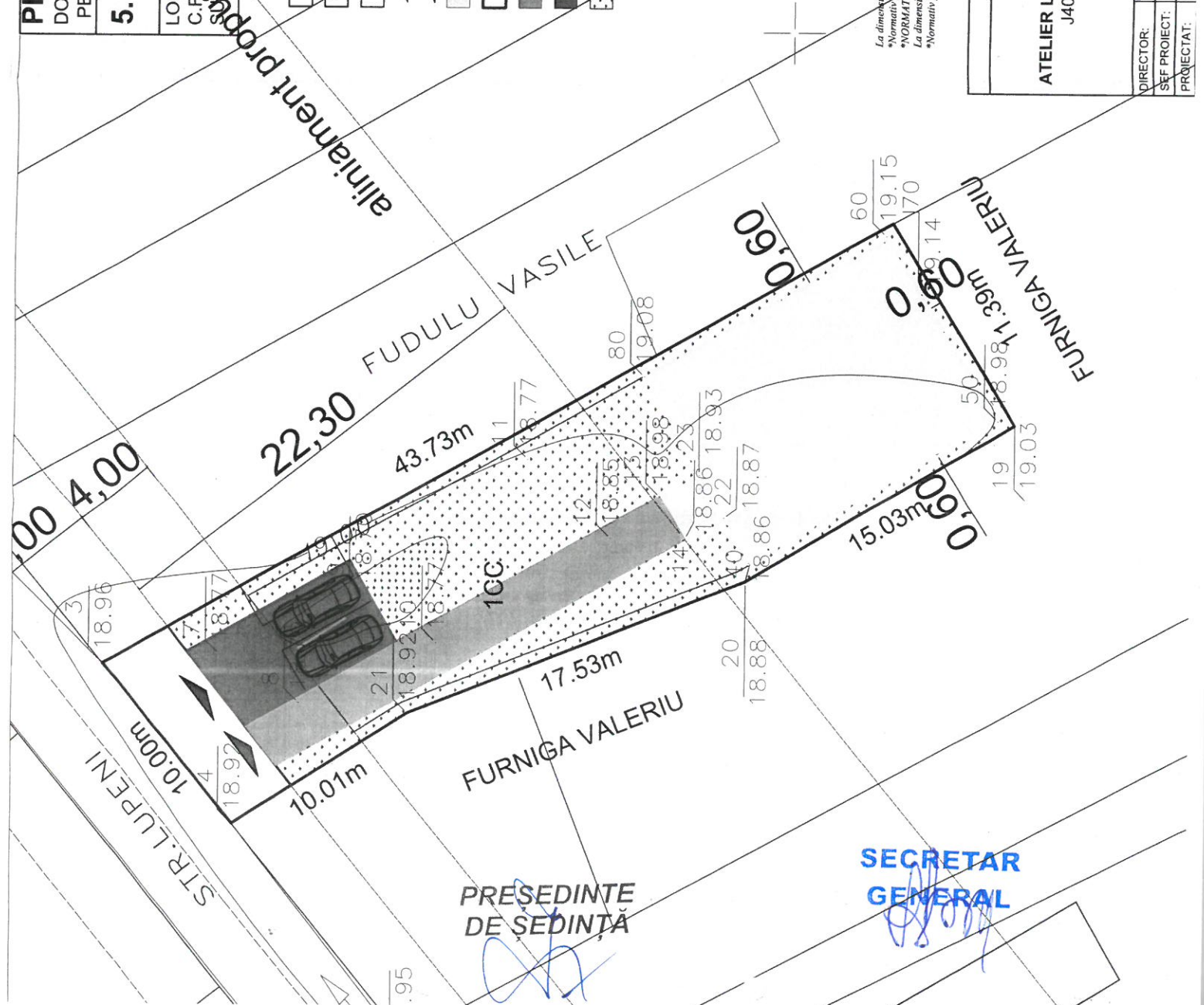
S(TCC)=458,98mp P=197,895m

Support topografic realizat de
ing. Corneliu Teodor STANESCU,
22.03.2019



S teren	459 mp	100.00%
Circulatii pietonale	69 mp	15.03%
Constructie propusa	148 mp	32.24%
Parcaje si circulatii auto	39 mp	8.50%
Trotuar protectie constructie	30 mp	6.54%
Spatii verzi	173 mp	37.69%

La dimensionarea si pozitionarea locurilor de parcare s-au avut in vedere prevederile:
*Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea parcarilor etape pentru autoavizime. NP 24-97
*NORMATIV P 132-03 Normativ pentru proiectarea parcarilor etape pentru autoavizime in localitati urbane
La dimensionarea calilor de acces s-au avut in vedere:
*Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor P 118-2013



SURRAFATA: 459,00mp		BENEFICIAR: MUNTEANU CRISTIAN MANUEL MUNTEANU MADALINA NICOLETA	NR. PROIECT: 031/2019
DATA: Noiembrie 2019		NUME PROIECT: DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E	FAZA: PUD
DIRECTOR: urb. Lorin Ioan TAGA		SCARA: 1:200	NR. PLANSA: 05
SEF PROIECT: urb. Dan JOTU			
PROIECTAT: urb. Dan JOTU			

PRESEDINTE DE SEDINTA

SECRETAR GENERAL



Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 11915/ 20.02.2020

vizat,
PRIMAR,
Nicolae BARBU

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 de 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 „Locuință în regim Sp+P+1E”**, situat în str. Lupeni, nr. 6, identificat prin nr. cadastral 38879 și carte funciară nr. 38879, aflat în proprietatea dnei. Mădălina-Nicoleta MUNTEANU și a dlui. Cristian-Manuel MUNTEANU; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 549/ 03.10.2019;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUD nr. 03/ 2019 de SC ATELIER LIT AND PARTNERS SRL, întocmită de urb. Paul Daniel Gh. JOTU, master urbanist atestat de Registrul Urbașiștilor din România pentru categoriile D, D3, D20, 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. 60157/ 09.12.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 09.11.2019-23.12.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- 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), 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) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 549/ 03.10.2019;
- piese scrise (memoriu);

- stă la baza posibilității consiliului local de a solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

ARHITECT ȘEF
Ioana Cătălina VĂRZARU



întocmit,
Bogdan BONTAȘ



**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

PUNCT DE VEDERE

Privind documentația

Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Locuință în regim Sp+P+1E” pentru beneficiari Munteanu Manuel Cristian și Munteanu Mădălina Nicoleta ce se propune a se realiza în Giurgiu, str.Lupeni nr.6 pe terenul identificat prin număr cadastral 38879

Referitor la documentația de urbanism faza Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire "Locuință în regim Sp+P+1E" pentru beneficiari Munteanu Cristian Manuel și Munteanu Mădălina Nicoleta, elaborată de SC ATELIER LIT AND PARTNERS SRL, respectiv de urb. Paul Daniel Gh. Jotu, master urbanist atestat RUR pentru categoriile D, D3, D20, E, ce se propune a se realiza în Giurgiu, strada Lupeni nr.6, pe terenul identificat prin număr cadastral 38879, se constată că:

- analizand comparativ Planul Urbanistic General si reglementarile enuntate in PUD, rezulta că functiunea propusă se inscrie atat in reglementarile RLU-PUG cat si in cadrul construit existent în vecinătate (locuințe individuale, cu regim de înalțime max. P+1E)

- din punct de vedere al reglementarilor de edificare se pastreaza caracterul general zonal dat de regimul de inaltime si de retragerile propuse în raport cu cele caracteristice zonei, iar POT si CUT se inscriu in indicatorii stipulati prin PUG

- conform propunerii de mobilare, se realizează un echilibru între suprafața ocupată de construcții și cea rezervată spațiilor verzi, asigurând premisele unei dezvoltări coerente a întregii zone

- asigurarea posibilității de materializare a opțiunilor investitionale ale proprietarului pe lotul analizat, conferind personalitate terenului și contribuind la definirea cadrului urban ;

- ca urmare a informării și consultării publicului interesat, nu au fost observații/opinii/sugestii din partea publicului

Având în vedere cele de mai sus formulăm următorul punct de vedere:

Prin Planul Urbanistic de Detaliu pentru construire " Locuință în regim Sp+P+1E " ce se propune a se realiza în Giurgiu, strada Lupeni nr.6, pe terenul identificat prin număr cadastral 38879, pentru beneficiari Munteanu Cristian Manuel și Munteanu Mădălina Nicoleta, se coordonează dezvoltarea urbanistică armonioasă a zonei studiate și se asigură cadrul legal pentru autorizarea lucrărilor de construire a locuinței de către beneficiarii acesteia.

ARHITECT ȘEF,

Ioana Cătălina Vărzaru



ȘEF BIROU,

Cornoiu Silvia



aprob,
PRIMAR,
Nicolae BARBU



AVIZ PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Ca urmare a cererii adresate de Munteanu Cristian Manuel și Munteanu Mădălina Nicoleta,
înregistrată la nr. 36758/15.07.2020;

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

AVIZ
pentru Planul Urbanistic de Detaliu
pentru
„Locuință în regim Sp+P+1E”
generat de imobilul situat în str. Lupeni nr.6, mun. Giurgiu

inițiatori: Munteanu Cristian Manuel și Munteanu Mădălina Nicoleta
proiectant: SC LIT AND PARTNERS SRL
specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Paul Daniel Gh. Jotu (categoriile D, D3, D20, E)

Prevederi PUG – RLU aprobate anterior:

- **UTR: LM2** – Utilizări admise: Reparatii si extinderi la locuintele existente, locuinte individuale in regim de construire discontinuu, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale, echipamente publice specifice zonei rezidentiale, pensiuni cu mai putin de 20 loturi de cazare, parcaje la sol, spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spatii libere pietonale;

Parcela se considera construabila daca este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute avand latimea de minim 3,5 m; adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau egala cu latimea.

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4 m de la aliniamentul parcelei; pot face exceptie garajele si spatiile comerciale cu o suprafata construita desfasurata sub 25 mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia sa nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc).

Cladirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,5 m ; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m.

Inaltimea maxima admisibila la cornisa este de 10,00 m (P+2); se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita.

P.O.T. max = 35%,

C.U.T. max pentru inaltime 1 mp. ADC/ mp. teren,

Prevederi PUD propuse:

- retragere de la frontul strazii – nord (str. Lupeni): 3,00 m (acces)
- fata de limita dinspre latura din sud (proprietar Furniga Valeriu): 0,60 m;
- fata de limita dinspre proprietatea din vest: (proprietar Furniga Valeriu): 0,60 m;
- fata de limita dinspre proprietatea din est: (proprietar Fudulu Vasile): 0,60 m;

Imobilul propus are următoarele caracteristici: regim de înălțime Sp+P+1E;

Ac=148,00 mp, Ad=310,00 mp, Hcornișă-9,00 m

Accesul carosabil si pietonal este asigurat din str. Lupeni,, parcările se vor realiza in interiorul parcelei, respectiv 2 locuri de parcare întrucât locuinta are o suprafata desfasurata mai mare de 100 mp.

Spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata terenului. Plantatiile vor fi de tipul gazon si arbusti de talie mica spre medie. Echipare tehnico-edilitară: clădirea se va racorda la rețelele tehnico-edilitare.

Indicatorii de urbanism propuși sunt:

P.O.T. propus = 32,24%

C.U.T. Propus = 0,68

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.07.2020, a fost avizat favorabil/ ~~cu condiții/ nefavorabil~~ Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD 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.

Prezentul Aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 549/03.10.2019.

ARHITECT ȘEF,

Ioana Cătălina VĂRZARU



Șef Birou,

Silvia CORNOIU



**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**



**SECRETAR
GENERAL**

