

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului
„Salon de evenimente și spații conexe” în Municipiul Giurgiu,
beneficiar S.C. ALCARIO TRADING S.R.L.**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată cu nr.9.817/27.02.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Urbanism prin Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat cu nr.9.837/27.02.2019;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției 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.–010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General, actualizat, al Municipiului Giurgiu și Regulamentului Local de Urbanism și ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.835/2014.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.„c”, alin.(5), lit.„c” și art.45 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism necesar realizării obiectivului „Salon de evenimente și spații conexe” beneficiar S.C. ALCARIO TRADING S.R.L., conform proiectului nr.1030/2018 din anexa 1, elaborat de S.C. 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L., pe terenul din Giurgiu, Bulevardul București, nr.161, identificat prin număr cadastral 39198.

Art.2. Planul Urbanistic General, actualizat, al Municipiului Giurgiu și Regulamentul Local de Urbanism aferent, elaborate de S.C. MINA-M-COM S.R.L., conform documentației de urbanism nr.11128 Du 366, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr.37/30.03.2011 se modifică și se completează corespunzător cu proiectul din anexa prezentei.

Art.3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism necesar realizării obiectivului „Salon de evenimente și spații conexe”, elaborat de S.C. 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L. conform proiectului nr.1030/2018 din anexă, pentru terenul identificat prin nr. cadastral 39198, beneficiar S.C. ALCARIO TRADING S.R.L., este de 24 de luni de la data emiterii 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 PUZ se extinde pentru investiția autorizată care a început în perioada de valabilitate, pînă la finalizarea acesteia.

Art.4. Se însușește Raportul privind informarea și consultarea publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Salon de evenimente și spații conexe” beneficiar S.C. ALCARIO TRADING S.R.L. pe terenul din Giurgiu, Bulevardul București, nr.161, identificat prin număr cadastral 39198 (anexa 2), însoțit de punctul de vedere al Direcției Urbanism (anexa 3).

Art.5. Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului-Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului Șef, Compartimentului Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, beneficiarului S.C. ALCARIO TRADING S.R.L. pentru ducerea la îndeplinire și Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu spre știință.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Pick Ladislau



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 24 aprilie 2019

Nr. 125

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Nr. 9817/27.02.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

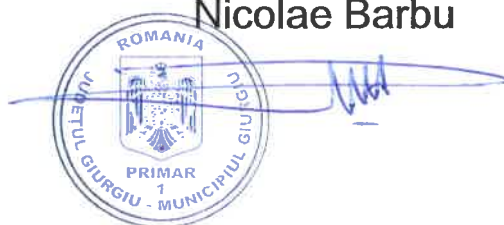
În vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului „Salon de evenimente și spații conexe (împrejmuire, semnalistică, dotări, amenajări și utilități aferente” în municipiul Giurgiu, pe terenul situat în bd.București nr. 161 identificat prin nr. cad. 39198, beneficiar SC ALCARIO TRADING SRL, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului „Salon de evenimente și spații conexe” în municipiul Giurgiu, beneficiar SC ALCARIO TRADING SRL.

Direcția urbanism prin Biroul autorizații și documentații de urbanism va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre pe care îl va susține în fața comisiei de urbanism.

PRIMAR,

Nicolae Barbu



RAPORT DE SPECIALITATE

I.TEMEIUL DE FAPT

Prin expunerea de motive nr. 9817/27.02.2019 Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Salon de evenimente și spații conexe (împrejmuire, semnalistică, dotări, amenajări și utilități aferente” în municipiul Giurgiu, pe terenul situat în bd.București nr. 161 identificat prin nr. cad. 39198, beneficiar SC Alcario Trading SRL, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II.TEMEIUL DE DREPT

Conform art. 44 din Legea nr. 215/2001 modificată, privind administrația publică locală, Direcția urbanism prin Biroul autorizații și documentații de urbanism în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III.ARGUMENTE DE OPORTUNITATE

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Salon de evenimente și spații conexe (împrejmuire, semnalistică, dotări, amenajări și utilități aferente” în municipiul Giurgiu, pe terenul situat în bd.București nr. 161 identificat prin nr. cad. 39198, beneficiar SC Alcario Trading SRL. Varianta finală a Planului Urbanistic Zonal a fost depusă la Primăria Giurgiu cu adresa nr. 9777/26.02.2019.

Terenul este proprietatea SC Alcario Trading SRL conform contractului de vânzare-cumpărare nr.1526/08.08.2018. Conform extrasului de carte funciara nr.55261/ 26.09.2018 terenul nu este grevat de sarcini.

Scopul elaborării PUZ îl reprezintă intenția investitorului SC Alcario Trading SRL de a construi pe terenul proprietatea sa un corp de cladire ce urmează să adăpostească o activitate de tip alimentație publică, pentru a găzdui evenimente, în urma unui program prestabilit; în certificatul de urbanism nr.616/09.11.2018 este stipulată necesitatea elaborării PUZ pentru obiectivul menționat, având în vedere faptul ca suprafața utilă desfășurată estimată a construcției propuse va fi mai mare de 1000 mp. În conformitate cu avizul de oportunitate nr. 55848/10.12.2019, documentația prezentă va rezolva următoarele aspecte :

-reglementarea terenului proprietate SC Alcario Trading SRL (nr.cad 39198) privind insertia unor functiuni de interes public (alimentatie publică)

-asigurarea accesului pentru acest teren în paralel cu studiul posibilității aplicării reglementărilor PUG privind profilele stradale

-structurarea posibilităților de echipare edilitară a zonei

-enunțarea priorităților și a categoriilor de interventie;

Zona studiată se află în partea nordică a municipiului, fiind situată între axa majoră a orasului (b-dul Bucuresti) și linia CF Bucuresti Progresul - Giurgiu Oras în zona Gării Giurgiu Nord. Terenul analizat, identificat prin nr.cad. și carte funciară 39198, este situat în frontul secund al bd. Bucuresti (în spatele unei perdele de vegetație înaltă, parte a profilului drumului în această zonă) și are categoria de folosință curți construcții în intravilan.

Terenul are o suprafață de 10894 mp, o formă aproximativ dreptunghiulară (cca 115mx95m) se desfășoară pe direcția nord-sud, având următoarele vecinătăți:

- la nord – teren domeniu public, str. Stejarului, stradă din care se realizează accesul; frontul la stradă este cca 92.06ml.

- la est – teren domeniu public (spații plantate parte a zonei drumului DN5/ sos. Bucuresti)

- la vest și sud – teren proprietate privată a SC Kavik Green SRL (nr.cad. 39199)

Accesul în amplasament există (L≈14.00m), este funcțional, va fi menținut și necesită doar modernizarea îmbrăcămintii asfaltice. Acesta se realizează din str. Stejarului, ce la rândul ei debrușează în b-dul Bucuresti, oferind astfel o accesibilitate bună a terenului atât înspre centrul municipiului și vamă, cât și spre Bucuresti (spre nord prin DN5), fiind deci posibilă amplasarea aici a unor funcțiuni cu rază mare de deservire, de tip municipal.

Prevederi ale PUG actualizat

Conform PUG actualizat aprobat prin HCLM 37/2011 , amplasamentul studiat face parte din subzona rezidențială LM4 subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor. Prevederile subzonei sunt completate de prevederile subzonelor IS1, **IS2A (construcții pentru comerț, prestări servicii)**, IS3, IS4, IS5, IS6.

UTILIZĂRI ADMISE

- reparații la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe 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;
- spații verzi amenajate – plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale.

Prin PUZ se dorește corelarea condițiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor funcțiuni comerciale și de servicii (alimentație publică) în cadrul subzonelor funcționale reglementate prin PUG.. Astfel, este necesară schimbarea încadrării funcționale reglementată prin PUG din LM4 în IS2A, funcțiunea de alimentație publică fiind admisă ca implementare în subzona LM4 (dotări-comerț servicii).

Din punct de vedere al tramei stradale, prezentul studiu reglementează modernizarea str. Stejarului la un prospect de 14m (doua benzi carosabile, cu spațiu verde și trotuare). Această modernizare, realizabilă prin lărgire, regularizare și realizare îmbrăcăminte definitivă, nu are impact asupra terenului reglementat, acesta fiind deja retras față de carosabilul actual.

Regim de înălțime

În concordanță cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Giurgiu se reglementează următoarele:

- regim de înălțime max P+2
- înălțime maximă la cornișă dinspre aliniament – 10m

Din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici se reglementează următoarele::

- zona funcțională IS – zona destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general
- subzona funcțională: IS2A – Subzona construcții comerciale și servicii
- POT maxim – 50%; CUT Maxim – 1.5(pentru P+2)
- Spațiu verde – minim 5%

Retrageri

- retragere față de aliniament : 25.00m față de ax strada Stejarului ceea ce implică o retragere situată între 3.00 și 10.00m față de limita actuală de proprietate la nord
- retragere față de limita posterioară 5.00m
- retragere față de limitele laterale 5.00m,
- retragere 20 m față de dotarea tehnologică adiacentă terenului la nord-est

Bilant funcțional :

	existent		propus	
	S(mp)	%	S (mp)	%
Fara functiune	10894	100.00	0	0.00
Comert-servicii, alimentatie publica	0	0.00	10894	100.00
TOTAL	10894	100.00	10894	100.00

Retelele edilitare si constructiile aferente existente în zona se mentin ele avind capacitatea de a prelua si noile obiective. Astfel racordurile se vor realiza din retelele din str. Stejarului cat si spre B-dul Bucuresti

Raportul privind informarea și consultarea publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Salon de evenimente și spații conexe (împrejmuire, semnalistică, dotări, amenajări și utilități aferente” a fost întocmit sub nr. 9770/26.02.2019 consemnează faptul că a fost realizată consultarea populației conform Ordinului 2701/2010 și HCLM 196/2011 fiind adusă la cunoștința publicului (prin anunțuri la sediul și pe pagina de internet a Primăriei, dezbatere publică), intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia, în perioada stabilită pentru formularea de observații, sesizări, față de PUZ nefiind formulate alte propuneri sau obiecțiuni.

Informarea și consultarea publicului în vederea aprobării PUZ a fost realizată conform art.6 din Ordinul 2701/2010 cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Au fost întocmite avizul arhitectului șef și referatul de specialitate prin care a fost formulat punctul de vedere al arhitectului șef privind documentația Planului Urbanistic Zonal „Salon de evenimente și spații conexe (împrejmuire, semnalistică, dotări, amenajări și utilități aferente”.

IV.REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.32, alin.(1) litera „d” din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, ale Legii 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 precum și art.36, alin.2, lit.„c”, alin.5, lit.„c” și art.45 din Legea 215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată, prevederile Ordinului MDRT 2701/2010 și ale HCLM 196/2011 care aproba Regulamentul local de implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010 și are caracter normativ fiind supus prevederilor Legii 52/2003 privind transparența decizională.

V.CONCLUZII

Concretizarea propunerilor din PUZ va conduce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Sporirea eficientei economice a terenului detinut de proprietar prin realizarea unor obiective compatibile cu amplasamentul
- Raspunde optiunilor beneficiarului referitoare la accesibilitatea loturilor
- Asigura administratiei locale, suportul urbanistic necesar abordarii etapelor urmatoare in realizării investiției
- Permite realizarea investitiilor pe terenuri proprietate particulara prin definirea clara a apartenentei acestora la zone si subzone functionale pentru care s-au stabilit reglementari ;
- Asigura o calitate superioara a folosirii terenului studiat prin :
 - Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
 - Defineste caracterul zonei

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate și propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local.

ARHITECT SEF

Cătălina Ioana Vărzaru



SEF BIROU

Cornelia Silvia



Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 39198
"Salon de evenimente si spatii conexe (imprejmuire, semnalistica, dotari, amenajari si utilitati aferente)"
- b-dul Bucuresti, nr.161, municipiul Giurgiu nr.cad. 39198- SC Alcario Trading SRL

BORDEROU
Pr. Nr. 1030/2018
PUZ nr.cad. 39198 "Salon de evenimente si spatii conexe
municipiul Giurgiu, b-dul Bucuresti nr.161

Piese scrise

- Borderou
- Volumul I - Memoriu de prezentare
- Volumul II - Regulament local de urbanism

Piese desenate

- 1- Incadrarea in teritoriu
- 2- Situatiia existenta - sc . 1 :500
- 3- Reglementari urbanistice - sc . 1 :500
- 4 - Reglementari tehnico-edilitare - sc.1 :500
- 5 - Regimul juridic - sc 1 :500
- 6 - Propunere orientativa sc 1 :500

Acte anexate

- Adresa de inaintare
- Act de proprietate - contract de vanzare cumparare
- Extras carte funciara
- Certificat de urbanism (copie)
- Acte cadastrale - fisa bunului imobil
- Copie CUI proprietar si investitor

- **MEMORIUL DE PREZENTARE**

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunostere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Accesibilitate la cai de comunicatie
- 2.4. Situati juridical a terenului
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Caracterul zonei , aspectul architectural- urbanistic
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Optiuni ale populatiei

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Disfunctionalitati – prioritati

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 4.1 Modernizarea circulatiei
- 4.2.Zonificare functionala ~ reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 4.3 Echipare edilitara
- 4.4.Obiective de utilitate publica
- 4.5.Tipuri de proprietate
- 4.6. Circulatia terenurilor

5.CONCLUZII

- 5.1.Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice in prevederile PUG
- 5.2.Prioritati de interventie
- 5.3.Aprecieri ale elaboratorului

- **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE
PUZ nr.cad. 39198 "Salon de evenimente si spatii conexe
municipiul Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr.161

1.1 DATE GENERALE

obiectul documentatiei

- **Plan Urbanistic Zonal nr.cad 39198 "Salon de evenimente si spatii conexe**

amplasament

- **Intravilan municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu**
- **b-dul Bucuresti, nr.161**

investitor si proprietar

- **S.C. ALCARIO TRADING S.R.L.**
- **STR. 1 Decembrie 1918, Camera 2, Bloc 16 vechi, sc.A, et. 1 ap.3, Giurgiu**
- **J52/21/2013 ; RO31092322**

proiectant general

- **SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL**
- **J40/6590/2003 , RO15442680**
- **str. Dr. Panait Iatropol, nr.9, etaj, S5, Bucuresti**
Dr. Arh. Dragoș Negulescu – membru RUR

certificat de urbanism

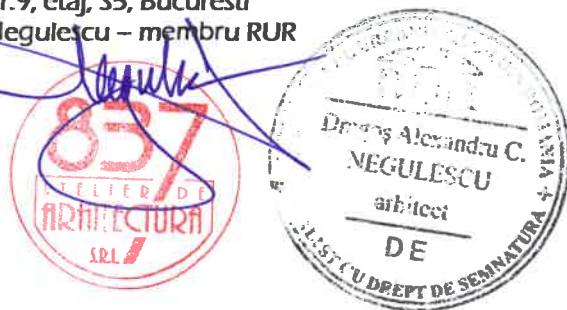
- **426/06.08.2018**

numar proiect

- **1030/2018**

data elaborarii

- **octombrie 2018**



1.2.Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost solicitata pentru a raspunde, atat optiunilor proprietarilor privind utilizarea eficienta a terenului aflat in proprietate cat si preocuparii Primariei Giurgiu pentru ordonarea si modernizarea tesutului si aspectului urban din cadrul municipiului.

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia investitorului, SC Alcario Trading SRL, de a construi, pe terenul proprietate privata un corp de cladire ce urmeaza sa adaposteasca o activitate de tip alimentatie publica, pentru a gazdui evenimente, in urma unui program prestabilit; in cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere faptul ca suprafata scontata a fi construita va fi superioara valorii de 1000mp, cat si datorita faptului ca pentru realizarea investitiei este necesara schimbarea incadrarii terenului in subzone functionale.

In conformitate cu tema de proiectare aprobata de comun acord cu beneficiarul, documentatia prezenta va rezolva urmatoarele aspecte :

- Reglementarea terenului proprietate SC Alcario Trading SRL (nr.cad 39198) privind insertia unor functiuni de interes public (alimentatie publica)
- Asigurarea accesului pentru acest teren in paralel cu studiul posibilitatii aplicarii reglementarilor PUG privind profilele stradale
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a zonei
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Pr nr 11128DU366/2009 Plan Urbanistic General al municipiului Giurgiu , intocmit de SC MinaMCom SRL 2011.
- Regulamentul Local de Urbanism afferent PUG municipiului Giurgiu
- Lucrari topografice, si cadastrale puse la dispozitie de catre beneficiar
- Lucrari similare elaborate sau aflate in lucru la **837 ATELIER DE ARHITECTURA**

Prezenta documentatie contine reglementari ce vizeaza exclusiv terenul proprietate privata al SC Alcario Trading, pentru restul zonei analizate solutiile propuse pot constitui o baza pentru studii urbanistice viitoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1 Elemente de identificare si amplasare

Zona studiata se afla in partea nordica a municipiului, fiind situata intre axa majora a orasului (b-dul Bucuresti) si linia CF Bucuresti Progresul - Giurgiu Oras in zona Garii Giurgiu Nord. Terenul analizat, identificat prin nr.cad. si carte funciara 39198, este situat in frontul secund al b-dului Bucuresti (in spatele unei perdele de vegetatie inalta, parte a profilului drumului in aceasta zona), si are categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu, este amplasata in zona de nord a intravilanului la cca 1km fata de limita sa nordica (inspre UAT Fratesti) facand parte din fosta platforma industriala Giurgiu Nord - Dunareana/ Fabrica de Prefabricate.

2.1.2. Suprafata ocupata ,limite si vecinatati :

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma aproximativ dreptunghiulara,(cca 115mx95m) se desfasoara pe directie nord-sud, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, dincolo de care este str. Stejarului, strada din care se realizeaza accesul; frontul la strada este cca 92.06ml.
- la est – teren domeniu privat al autoritatii locale - spatii plantate parte a zonei drumului DN5/ sos. Bucuresti
- la vest si sud – teren proprietate privata a SC Kavik Green SRL (nr.cad. 39199)

Terenul insumeaza o suprafata de 10894 mp iar perimetrul sau este identificat prin urmatoarele puncte de contur:

Parcela (5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
25	269989.4330	578346.2850	114.862
11	269876.1588	578327.2523	36.020
12	269881.3190	578251.6040	42.433
13	269887.3979	578249.6985	15.815
14	269890.1714	578234.0387	113.912
26	270002.1196	578255.0989	68.468
27	269992.9410	578322.9490	14.159
28	270006.7180	578326.2170	13.875
29	270005.4940	578340.0380	14.730
30	269990.9030	578338.0210	8.394
S(5)=10894mp P=442.668m			

2.3. Accesibilitate

Accesul in sine in amplasament exista (L≈14.00m), este functional, se sconteaza a fi mentinut si necesita doar modernizarea imbracamintii asfaltice. Acesta se realizeaza din str. Stejarului (de asemenea necesitand lucrari de modernizare) ce la randul ei debuseaza in b-dul Bucuresti, oferind astfel o accesibilitate buna a terenului atat inspre centrul municipiului si vama, cat si inspre Bucuresti (inspre nord prin DN5), fiind deci posibila amplasarea aici a unor functiuni cu raza mare de deservire, de tip municipal.

2.4. Situatiia juridica a terenului

Terenul este proprietatea SC Alcario Trading SRL in baza contractului de vanzare-cumparare nr.1526/08.08.2018 emis de NP Ciobanu Victor. Conform extrasului de carte funciara nr.55261/26.09.2018 terenul nu este grevat de sarcini.

2.5. Analiza situatiei existente

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, nu exista constructii , astfel incat indicatorii fizico-urbanistici aferenti situatiei existente sunt:

POT=0.00%, CUT=0.0000

Din punct de vedere al amenajarilor, terenul beneficiaza de o platforma carosabila (in suprafata de 1995mp, intabulata drept curti-constructii), in rest fiind spatii verzi cu vegetatie de inaltime medie (tip arbust). Exista de asemenea o imprejmuire (opaca inspre nord, transparenta in rest), dar prin investitia de fata beneficiarul isi propune schimbarea acestei imprejmuiri existente, local. Astfel, in momentul de fata terenul poate fi considerat fara functiune.

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plat cu o altitudine de 22.00 cu aproximativ 30cm deasupra cotei in ax a sos. Bucuresti.

Geologic regiunea face parte din marea unitate structurala „Platforma Moesica”, fiind alcatuita in suprafata din depozite de varsta cuaternara, asezate peste fundamentul cretacic calcaros. Hidrologia zonala se caracterizeaza prin prezenta stratului acvifer cu nivel liber variabil, in depozite aluvionare de nisipuri cu pietrisuri - apartinand cuaternarului. Geomorfologic, amplasamentul se gaseste pe terasa inferioara a Dunarii -zona depresionara; in interiorul terasei inferioare se identifica o zona depresionara cu cote generale de 18-20m R.M.N. Terenul de fundare din zona depresionara este un teren dificil, caracterizat prin prezenta unor depozite coezive moi, puternic compresibile, dispuse peste orizontul aluvionar de nisipuri si pietrisuri. Adancimea maxima de inghet este de 0,80m de la suprafata terenului. Seismicitatea zonei este de gradul VIU, conform Normativului PI00/92, aflandu-sr in zona seismica de calcul D, cu $K_s = 0,16$ si $T_c = 1,5$ secunde.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Fosta zona aferenta unor investitii industriale, in prezent, in urma unor dezmembrari succesive si puneri in posesie, zona cuprinde o serie variata de functiuni, insa are o tendinta de constituire ca zona rezidentiala si functiuni conexe. Din punct de vedere al fondului construit, exista in vecinatatea amplasamentului o serie de locuinte individuale (la vest), o fosta hala de productie (la sud), la nord existand de asemenea locuinte colective si individuale in diferite stadii de executie.

Terenul se afla in afara perimetrelor rezervatiilor urbanistice sau arhitecturale stipulate prin documentatia aferenta PUG-ului Giurgiu.

2.7. Echipare edilitara

Terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retele urbane (mai putin cea de alimentare cu agent termic, reseaua de gaze de asemenea fiind in executie), traseele retelelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Stejarului. Adiacent terenului se afla o statie de control si masura pentru reseaua de distributie municipala a gazelor naturale, cat si un post trafo in cabina.

2.8. Probleme de mediu

In zona PUZ nu se poate vorbi despre o relatie « cadru natural – cadru construit », cadrul construit neavand personalitate clar definita , iar cadrul natural de origine nativa, zonele verzi existente nefiind puse in valoare.

Terenul , datorita imprejmuirii sale,este curatat de gunoaie, iar situarea sa in planul secund fata de DN5 constituie un atu in ceea ce priveste izolarea fonica fata de traficul greu aferent acestui drum.

2.7.1 aer

In zona studiata nu apar poluari permanente ale aerului, dupa cum rezulta din analizele facute in cadrul programului de monitorizare a calitatii aerului, deoarece, desi in zona continua existenta unor functiuni cu caracter industrial acestea sunt mai degraba in sfera depozitari/ logistice.

2.7.2 apa

In suprafata studiata nu exista apa de suprafata .

2.7.3 sol

In trecut au existat posibili factori care care sa produca poluarea solului, insa investitia realizata acum 15 ani, in momentul realizarii fabricii de productie alimentara, a curatat terenul de efectele poluarii anterioare.

2.7.4 nivel fonic

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta autovehiculele mari (TIR) care circula pe sos. Bucuresti in directa legatura cu Vama Giurgiu; acesta problema este atenuata de existenta barierei verzi dinspre est.

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1.Analiza urbanistica

3.1.1Prevederi ale PUG

Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011 , sintetizat in CU aferent prezentului proiect, amplasamentul studiat face parte din subzona rezidentiala LM 4 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR, cu urmatoarele utilizari admise:

- Reparatii 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 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spatii libere pietonale;

3.1.2.Situatia existenta

In zona, pe langa zonele rezidential-individuale, exista si o serie de alte functiuni, cum ar fi:

- locuire colectiva (in stadiu de executie)- str. Stejarului
- comerciale - la sud de amplasament cu dotari cu arie municipala de acoperire (Romstal, Comat etc),
- prestari servicii - service-uri auto si depozite logistice pe frontul opus al sos. Bucuresti
- mica productie textila vis-a-vis de amplasment frontul estic al sos. Bucuresti

Concluzionad, terenurile ce bordeaza b-dul Bucuresti (printre care si terenul analizat) au functiuni cu acces public cu o raza mare de deservire, zona rezidentiala fiind constituita catre interiorul parcelarului, inspre vest.

3.1.3. Disfuncionalitati – prioritati

In paralel au fost evidentiata o serie de disfuncionalitati, pentru care au fost facute propuneri de remediere si propuse prioritati de interventie.

Sintetic in tabelele de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme (carosabil, fond-construit-ocuparea terenurilor, echiparea edilitara, spatii verzi, probleme de mediu, zone protejate) aceste disfuncionalitati si prioritatile de interventie astfel :

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG; Existenta unor tronsoane de carosabil cu imbracaminte perimata	1.1. Largirea carosabilului pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str. Stejarului)
2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat accesibilitatea foarte buna	2.1. Reglementarea acestei zone (implicat a terenului studiat) care sa cuprinda dotari cu acces public si care sa nu contrasteze cu peisajul functional existent al zonei
3.1 Lipsa canalizarii pluviale pe unele strazi interioare secundare	3.1 Racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale
3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale	3.2 racordarea acestor terenuri la reseaua urbana de gaze naturale
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1 Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata;

3.1.4. Optiuni ale proprietarilor/investitorilor

Prin prezentul studiu se doreste corelarea conditiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor functiuni comerciale si de servicii (alimentatie publica) in cadrul subzonelor functionale reglementate prin PUG.. Astfel este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din LM2 in IS2A**, functiunea de alimentatie publica scontata fiind admisa ca implementare in subzona IS2a (dotari-comert servicii).

3.1.5. Analiza critica a situatiei existente in corelare cu cea reglementata si scontata

Salonul de evenimente, scontat a se realiza pe acest teren, face parte in acelasi timp din gama functiunilor cu acces public si cu raza de deservire la nivel municipal, in acelasi timp nefiind o functiune care sa diminueze calitatea vietii in zonele rezidentiale adiacente. Mai mult, acest teren a avut de-a lungul timpului o serie de functiuni nerezidentiale, principalul aspect generator fiind traficul greu de b-dul Bucuresti. Astfel, se considera posibila realizarea investitiei de alimentatie publica pe terenul analizat **CU CONDITIA RESPECTARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU**, reglementari prezentate in capitolul urmatoare:

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. Reglementari trama stradala

Prospect

Cu incidenta asupra terenului studiat din punct de vedere al tramei stradale, prezentul studiu propune orientative, pe baza profilurilor reglementate in PUG Giurgiu, obiectivul de utilitate publica "Modernizarea str. Stejarului" la un prospect de 14m –(doua benzi de 3+1m, cu spatiu verde si trotuare).

Aceasta modernizare, tradusa prin largire, regularizare si realizare imbracaminte definitiva, nu are impact asupra terenului reglementat, acesta fiind deja retras fata de carosabilul actual.

Se propune a se pastra accesul existent din strada Stejarului. Accesul va avea minim 4m, eventualele bariere de acces nu vor stanjeni traficul pe drumurile publice, iar aprovizionarea nu va genera trafic greu.

4.2. Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

Regim de inaltime

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu se reglementeaza urmatoarele:

Regim de inaltime max P+2

Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

Din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici se reglementeaza urmatoarele::

**zona functionala IS – ZONA DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE ŞI
SERVICIILOR DE INTERES GENERAL**

subzona functionala: IS2A – Subzona constructii comerciale si servicii

POT maxim – 50%; CUT Maxim – 1.5(pentru P+2)

Spatiu verde – minim 5%

Retrageri

Din punct de vedere al retragerilor, se reglementeaza urmatorul construibil:

Retragere fata de aliniament :25.00m fata de ax strada Stejarului ceea ce implica o
retragere situata intre 3.00 si 10.00m fata de limita actuala de proprietate la nord

Retragere posterioara 5.00m

Retragere laterala 5.00m,

Retragere 20m fata de dotarea tehnologica adiacenta trenului la nord-est

Celelalte reglementari sunt precizate in volumul II, (RLU) in concordanta cu articolele in cauza din RLU aferent PUG Giurgiu.

4.4. Propunere orientativa

Prin prezentul PUZ se propune deci schimbarea functionala in zona de comert servicii , cu urmatorul bilant functional pentru terenul cu nr. Cad. 39198:

	existent		propus	
	S(mp)	%	S (mp)	%
Fara functiune	10894	100.00	0	0.00
Comert-servicii, alimentatie publica	0	0.00	10894	100.00
TOTAL	10894	100.00	10894	100.00

Conform propunerii orientative prezentate in plansa 6, propunere ce va suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare dar in limita reglementarilor urbanistice stipulate in prezenta documentatie, se realiza urmatorul bilant al ocuparii terenului:

	S(mp)	%
CONSTRUCTII	1384	12,70
PLATFORME	5446	49,99
SP VERDE	4064	37,30
TOTAL	10894	100,00

si urmatorii indicatori fizico-urbanistici:

POT = 15.73% <<<50.00%

CUT =0.2073 <<< 1.500

Reg h max=P+2

S CONSTRUIT=1714 mp

(din care 330mp - terase acoperite)

S DESFASURAT=2259 mp

(din care 330mp - terase acoperite)

NUMAR PARCARI =86 (/1929MP sdt) < 25

Indicatorii fizici de mai sus sunt orientativi; ei vor suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare, in cadrul limitelor impuse de reglementarile urbanistice aferente prezentului PUZ, prezentate in plansa 3. "Reglementari Urbanistice"

4.5.Echipele edilitare:

Retelele edilitare si constructiile aferente existente in zona se mentin ele avand capacitatea de a prelua si noile obiective. Astfel racordurile se vor realiza din retelele ce alimentau fosta fabrica de mezeluri "Carnig", atat inspre str. Stejarului, cat si spre B-dul Bucuresti

4.6 Tipuri de proprietate

in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica – domeniu public

Teren proprietate publica de interes municipal – reprezentat de strazile existente in zona studziata

Teren proprietate publica de interes national - reprezentat de DN5 cu zonele de siguranta aferente

Proprietate privata – domeniu privat

- ◆ Teren proprietate privata a administratiei locale (municipale si judetene) –
- ◆ Teren proprietate privata a persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenurile reglementate si cele adiacente la sud, cat si prin terenurile alocate locuintelor la vest de amplasament.

4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Terenurile isi pastreaza forma de proprietate, proprietate privata a persoanelor juridice, si, de asemenea din punct de vedere al regimului tehnic terenul isi pastreaza categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

Fara incidenta directa asupra terenului studiat, se propune, in vederea elaborarii unei documentatii de urbanism ulterioare, modernizarea str. Stejarului ca obiectiv de utilitate publica.

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscierea in prevederile PUG

Prezenta documentatia se inscrie in prevederile PUG privind zona nordica a municipiului, detaliind aceste zone reglementate cu dotari de interes public.

5.2. Prioritati de interventie

Pentru punerea in practica a remodelarii functionale solicitate de beneficiari se fac urmatoarele propuneri mentionate in ordinea prioritatii :

Etapa nr.1 – maxima prioritate

- Inaintarea spre avizare si apoi spre aprobare la organele competente ;

Etapa nr.2 – prioritate mare

- Demararea demersurilor pentru edificare ;
- Realizarea investitiei scontate

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

Pe parcursul prezentului proiect proiectantul a oferit solutii si a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiari. Obiectivele majore de prioritate maxima sunt fezabile avand in vedere existenta factorului privat de decizie

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Sporirea eficientei economice a terenului detinut de proprietar prin realizarea unor obiective compatibile cu amplasamentul
- Raspunde optiunilor beneficiarului referitoare la accesibilitatea loturilor

Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 39198

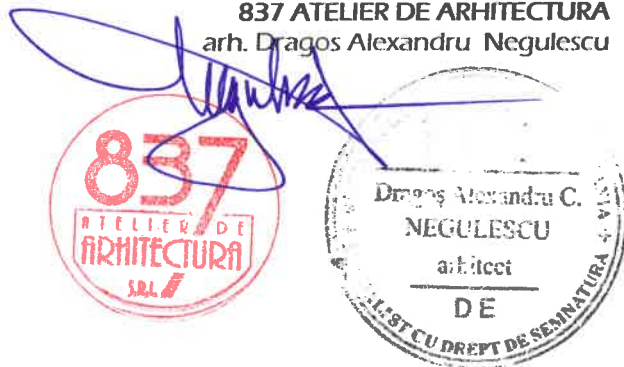
*"Salon de evenimente si spatii conexe (imprejurire, semnistica, dotari, amenajari si utilitati aferente)"
- b-dul Bucuresti, nr. 161. municipiul Giurgiu nr.cad. 39198- SC Alcario Trading SRL*

- Asigura administratiei locale, suportul urbanistic necesar abordarii etapelor urmatoare in vederea realizarii investitiilor in zona
- Permite realizarea investitiilor pe terenuri proprietate particulara prin definirea clara a apartenentei acestora la zone si subzone functionale pentru care s-au stabilit reglementari ;
- Asigura o calitate superioara a folosirii terenului studiat prin :
 - o Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
 - o Defineste caracterul zonei – zona de dotari de interes public

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona

intocmit,

837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ "Salon de evenimente si spatii conexe (imprejmuire, semnalistica, dotari, amenajari si utilitati aferente)" - b-dul Bucuresti, nr.161, municipiul Giurgiu nr.cad. 39198

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii .

- Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza legislatiei specifice, incluzand in principal HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata 2002;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; LEGEA nr. 289 din 7 iulie 2006; ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; LEGEA nr. 168 din 12 iunie 2007; ordonanta nr. 27 din 27 august 2008. OUG 10/2009, . OUG 7/2011, Legea 162/2011, Legea 221/2011, OUG 85/2012, Legea 229/2013, Legea nr. 190/2013
 - Ghid privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM010/2000
 - Ghid cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism 80/N/1996
- Tipul de ocupare al terenului este stabilit de amenajarea urbanistica.

1.2. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica zonei cuprinse in P.U.Z. in cauza, teren situat in intravilanul municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu identificat prin:

- numar cadastral 39198; categorie de folosinta – curti constructii in intravilan
- adresa postala – b-dul Bucuresti, nr.161
- carte funciara - CF 39198
- vecinatati:
- la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, dincolo de care este str. Stejarului, strada din care se realizeaza accesul; frontul la strada este cca 92.06ml.
- la est – teren domeniu privat al autoritatii locale - spatii. platate parte a zonei drumului DN5/ sos. Bucuresti
- la vest si sud – teren proprietate privata a SC Kavik Green SRL (nr.cad. 39199)

Terenul insumeaza o suprafata de 10894 mp iar perimetrul sau este identificat de urmatoarele puncte de contur:

Parcela (5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
25	269989.4330	578346.2850	114.862
11	269876.1588	578327.2523	36.020
12	269881.3190	578231.6040	42.433
13	269887.3979	578249.6085	15.815
14	269890.1714	578234.0387	113.912
26	270002.1196	578255.0989	68.468
27	269992.9410	578322.9490	14.159
28	270005.7180	578326.2170	13.875
29	270005.4940	578340.0380	14.730
30	269990.9030	578338.0210	8.394
S(5)=10894mp P=442.668m			

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

2.1 Prevederile acestui regulament au tinut cont de regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu si de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, detaliind si precizand reglementarile cadru prevazute in acesta

2.2 In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificarile sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament. In cazul in care modificarile vor fi incredintate unui colectiv diferit de elaboratorul initial, se va solicita avizul SC 837 Atelier de Arhitectura SRL.

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera o singura subzona functionala (acare delimitare este identica cu cea a terenului) incadrata in unitatile de referinta adiacente: **IS2A – DOTARI COMERT SERVICII – alimentatie publica si comert**

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :

- Art.1. – utilizari admise
- Art.2. – utilizari admise cu conditionari
- Art.3. – utilizari interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor :

- Art.4. – caracteristici ale parcelelor
- Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art.6. – amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art.7. – amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art.8. – circulatii si accese
- Art.9. – stationarea autovehiculelor
- Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- Art.11. – aspectul exterior al cladirilor
- Art.12. – conditii de echipare edilitara
- Art.13. – spatii libere si spatii plantate
- Art.14. – imprejuriri

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- Art.15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)
- Art.16. – coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

3.3 Recomandarile si prescriptiile au la baza RLU – aferent PUG Giurgiu; au fost marcate prescriptiile cu incidenta directa asupra studiului de fata si au fost subliniate reglementarile majore propuse prin prezentul PUZ.

IS 2A - SUBZONA DE COMERT, SERVICII

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

▪ zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+4 niveluri situate in general in zona centrala a municipiului, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de 20,0 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul unui PUZ care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente.

▪ In cazul constructiilor situate in subzonele C1B si C2 se aplica restrictiile de zona protejata mentionate la capitolele respective

▪ In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de situata intre 500 si 1000 mp, detalierea reglementarilor este necesar a se face prin PUD;

▪ In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de 1000 mp, detalierea reglementarilor se va face prin PUZ

▪ prevederile prezentului capitol completeaza reglementarile, cuprinse la categoriile: C1A, C1B, C2 si C3

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii comerciale si de servicii cu raza mare, medie si redusa de servire
- sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- spatii plantate
- activitati manufacturiere, expunerea si desfacerea produselor respective

- pentru subzonele C1A, C1B, C2, C3 se admit conversii functionale in alte functiuni admise sau admise cu conditii la capitolele respective
- pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;
- se admit completari cu functiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- amplasarea de unitati comerciale tip mic gros nu este permisa in zonele C1A si C2 si in vecinatatea functiunilor protejate
- amplasarea de unitati comerciale en-gros se poate face numai in zona I2 sau pe baza unui PUZ in cadrul caruia sa se analizeze relatia cu vecinatatea si traficul generat
- sunt admise lacasuri de cult numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori - distanta fata de cea mai apropiata biserică este de 450m
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- amplasarea de functiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule si/sau pietoni in zona protejata C2
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- in cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp (suprafata reglementata este de 10894mp), cu un front la strada de minim 30.00 metri (front de aprox 90m) pentru functiuni cu raza de servire larga si 500 mp cu deschidere de 12,0 m pentru constructii situate in zonele protejate;
- Constructiile cu raza de servire si adresabilitate redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri in cazul constructiilor insiruite (cuplate la doua calcane), si de minim 15.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; **RETRAGEREA PROPUSA FATA DE ALINIAMENT – 3.00-10.00 M REZULTAT DIN RETRAGEREA DE 25.00M FATA DE AXUL STR. STEJARULUI**; in zonele in care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de cladiri se;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri pe strazi de categoria I si a II-a si de 6.00 metri pe strazi de categoria a III-a.
- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; în cazul în care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea; in cazul in care noile cladiri creaza aglomeratie in zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul cladirii va avea o latime de cel puțin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult);

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri ; **RETRAGEREA GENERALA PROPUSA ESTE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: 5.00M** retragerile se vor putea reduce pana la $\frac{1}{4}$ din înaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire
- retragerea fata de limita posterioara va fi de minim jumătate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri; **RETRAGEREA GENERALA PROPUSA ESTE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: 5.00M**
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3.50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona centrala si zona rezidentiala, o functiune publica sau un lacas de cult, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- cuplarea la calcan se realizeaza între cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale între ele si anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea in cazul incompatibilitatilor functionale;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- se recomanda ca, pentru a respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor; **SE APLICA ZONEI NORDESTICE A LOTULUI 1 - retragerea reglementata in aceasta zona (5.00m) include aceasta distanta de 10.00m**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima între cladiri este înaltimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta între cladiri poate fi redusa la jumătate din înaltimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri – functiuni comerciale, cazul de fata

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica; (zona de acces 13ml) pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul 9 - Parcaje din cadrul Prescriptiilor generale.
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Prevederi specifice - parcaje

- Autorizarea executarii constructiilor si extinderilor la constructii existente se va putea face numai in cazul asigurarii prin proiect a parcajelor aferente functiunii, numai in afara circulatiilor publice.
- Amplasarea parcajelor cu spatiile de manevra aferente se va face in incinta proprie.
- In cazul existentei unor parcaje publice sau de uz public amenajate in raza de 250 m de amplasament este posibila, prin exceptie, acoperirea partiala a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numarul de locuri de parcare pe care il poate aloca utilizatorului si intervalul orar.
- Utilizarea parcajelor publice se are in vedere de regula in zonele de extindere.
- Parcajele publice pot fi luate in considerare numai pentru vizitatori sau clienti, nu si pentru locatari sau salariati. Pentru locatari si salariati solutionarea parcajelor se va realiza in toate cazurile exclusiv in incinta proprie.
- Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;
- Pentru utilizarea eficienta a terenului se recomanda ca parcajele pentru salariati si locatari sa se inglobeze in constructia principala sau in cladiri separate multietajate. Aceeasi recomandare este valabila pentru cazurile in care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/clienti.
- Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafata unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizati pentru spatii verzi plantate cu plantatii inalte.
- Se recomanda amenajarea de parcare pentru biciclete in zona centrala, in zonele cu concentrare de locuri de munca si in zonele de agrement.

CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE PE RAZA MUNICIPIULUI GIURGIU

3. - Constructii comerciale

- a) Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
 - un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;

- un loc de parcare la 25 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste 400 mp suprafata construita desfasurata.
 - b) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata.
 - c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
13. - Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Latimea strazii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	înaltimea maxima admisa (metri)	Numar niveluri conventionale (3.0metri)	Numar niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si tangenta la 45° la acesta (B) în planul fatadei la cladirea de colt pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. = 10 metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m = 13 metri (categoria III)	13*	P+4**	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***
13,01 - 60,00	15	P+4 (la înaltimei mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

* - REGLEMENTAT 10M- se incadreaza in prevederile maximele ale RLU PUG

** - REGLEMENTAT MAX P+2;- se incadreaza in prevederile maximele ale RLU PUG

*** - REGLEMENTARE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***

- în intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma înca alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordarii între strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de înaltime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de 50.0 metri daca strada are mai mult de 2 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face în trepte.
- daca înaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de înaltime al cladirii fata de distanta între aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 6,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor învecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai întoarcerile si racordarile de înaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale
- In zonele protejate constructiile vor avea de regula volumetriei si finisaje traditionale
- In zonele noi de recomanda fatade cu volumetriei si finisaje moderne

- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata utilizarea tablei zincate.
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticala la retea publică de canalizare sau, pana la marirea capacitatii retelelor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- este nerecomandata dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice
- se recomanda evitarea dispunerii supratereane a retelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) si stabilirea unui program de trecere a retelelor existente in subteran;
- pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de retelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii prin cabluri ingropate; pentru spitale vor fi asigurate doua surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim valorile prevazute pentru subzona C1A:
- Pentru dotarile comerciale, procentul minim nu este impus prin RLU aferent PUG Giurgiu; se vor respecta prescriptiile privind spatiul verde si vegetatia inalta aferenta parcarilor la sol; se reglementeaza un minim de 20% spatiu verde.
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- plantarea de vegetatie inalta in piata Unirii (vecinatate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere in valoare a monumentului
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

Revederi specifice aferente C 1A - ZONA CENTRULUI NOU CONTURAT AL ORASULUI, INCLUZAND CENTRUL CIVIC, DIVERSE ALTE DOTARI DE SERVIRE MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA, PRECUM SI LOCUINTE CU REGIM MARE DE INALTIME

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim:
 - 5% pentru constructii administrative si de birouri
 - 10% pentru constructii culturale si de cult
 - 20% pentru constructii de sanatate; pentru spitale suprafata se majoreaza astfel incat sa se asigure plantatii de aliniament perimetrare si parc organizat cu minim 10 mp/bolnav
 - 20% pentru hoteluri
 - 25% pentru locuinte
 - 25% pentru invatamant

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte

- functiuni cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu
Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

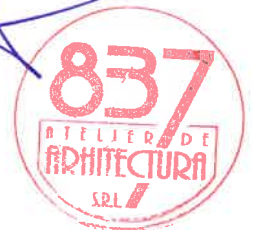
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Insertii in subzona centrala C1A: POT maxim = 60 %.
- Insertii in subzona centrala C1B: POT maxim = 40 %.
- Insertii in subzona centrala C2: POT maxim = 50 %.
- Insertii in subzona centrala C3: POT maxim = 50 %.
- **Insertii in dispersate in alte zone functionale: POT maxim = 50 %.**
- pentru fiecare functiune se vor respecta normele fara a depasi procentul de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Insertii in subzona centrala C1A: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren. - RELATIV LA REGIMUL DE INALTIME SE RECOMANDA UN CUT DE MAX DE 1.8
- Insertii in subzona centrala C1B: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .
- Insertii in subzona centrala C2: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in subzona centrala C3: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren.
- **Insertii in dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacenta - CEEA CE IMPLICA CUT MAX=1.5**

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
dr.arh. Dragos Alexandru Negulescu



SECRETAR



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

bulevardul 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. 9770/ 26.02.2019

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 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 Zonal „Salon de evenimente și spații conexe”, situat în bd. București, nr. 161, identificat prin nr. cadastral 39198 și carte funciară nr. 39198, aflat în proprietatea SC ALCARIO TRADING SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 616/ 09.11.2018, și avizul de oportunitate nr. 55848/ 10.12.2018;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUZ nr. 1030/ 18 de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ, întocmită de arh. Dragoș Alexandru NEGULESCU, 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. 1501/ 11.01.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 14.01.2019-11.02.2019 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 PUZ, 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. 616/ 09.11.2018;
- aviz de oportunitate nr. 55848/ 10.12.2018;

- studiu de oportunitate elaborat de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș Alexandru NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. zonă foto satelit; 3. planuri urbanistice în vigoare; 4. propunere orientativă).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei 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, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

Au fost depuse prin registratura primăriei cu nr. 4207/ 28.01.2019, împreună cu documentație de urbanism acordurile notariale ale persoanelor fizice și juridice, proprietari ai terenurilor învecinate (identificate cu CF 38917, CF 38930, CF 38916, CF 38918, CF 39199) cu zona studiată, prin care declară că sunt de acord cu edificarea unei construcții „Salon de evenimente și spații conexe” pe terenul identificat cu CF 39198, și că au luat la cunoștință condițiile tehnice stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 616/ 09.11.2018 și prin Avizul de Oportunitate nr. 55840/ 10.12.2018.

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 6810/ 11.02.2019 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 elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 6823/ 11.02.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 11.02.2019-18.02.2019 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 PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin email (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”;

- să participe la dezbateră publică la sediul primăriei, în data de 22.02.2019, la ora 8:00.

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

- piese scrise (memoriu, regulament local de urbanism);

- piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. situația existentă; 3. reglementări urbanistice; 4. Reglementări edilitare; 5. regimul juridic; 6. propunere orientativă).

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, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

În data de 22.02.2019, la ora 8:00 avut loc o dezbateră publică la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, pentru care s-a întocmit proces verbal de 9147/ 22.02.2019.

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 9318/ 25.02.2019 Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

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*.

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 679/ 2016.

- studiu de oportunitate elaborat de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș Alexandru NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbanistilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. zonă foto satelit; 3. planuri urbanistice în vigoare; 4. propunere orientativă).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei 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, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

Au fost depuse prin registratura primăriei cu nr. 4207/ 28.01.2019, împreună cu documentație de urbanism acordurile notariale ale persoanelor fizice și juridice, proprietari ai terenurilor învecinate (identificate cu CF 38917, CF 38930, CF 38916, CF 38918, CF 39199) cu zona studiată, prin care declară că sunt de acord cu edificarea unei construcții „Salon de evenimente și spații conexe” pe terenul identificat cu CF 39198, și că au luat la cunoștință condițiile tehnice stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 616/ 09.11.2018 și prin Avizul de Oportunitate nr. 55840/ 10.12.2018.

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 6810/ 11.02.2019 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 elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 6823/ 11.02.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 11.02.2019-18.02.2019 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 PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin email (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”;

- să participe la dezbateră publică la sediul primăriei, în data de 22.02.2019, la ora 8:00.

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

- piese scrise (memoriu, regulament local de urbanism);

- piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. situația existentă; 3. reglementări urbanistice; 4.

Reglementări edilitare; 5. regimul juridic; 6. propunere orientativă).

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, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

În data de 22.02.2019, la ora 8:00 avut loc o dezbateră publică la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, pentru care s-a întocmit proces verbal de 9147/ 22.02.2019.

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 9318/ 25.02.2019 Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

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.

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 679/ 2016.

- studiu de oportunitate elaborat de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș Alexandru NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. zonă foto satelit; 3. planuri urbanistice în vigoare; 4. propunere orientativă).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei 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, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

Au fost depuse prin registratura primăriei cu nr. 4207/ 28.01.2019, împreună cu documentație de urbanism acordurile notariale ale persoanelor fizice și juridice, proprietari ai terenurilor învecinate (identificate cu CF 38917, CF 38930, CF 38916, CF 38918, CF 39199) cu zona studiată, prin care declară că sunt de acord cu edificarea unei construcții „Salon de evenimente și spații conexe” pe terenul identificat cu CF 39198, și că au luat la cunoștință condițiile tehnice stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 616/ 09.11.2018 și prin Avizul de Oportunitate nr. 55840/ 10.12.2018.

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 6810/ 11.02.2019 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 elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 6823/ 11.02.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 11.02.2019-18.02.2019 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 PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin email (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”;

- să participe la dezbateră publică la sediul primăriei, în data de 22.02.2019, la ora 8:00.

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

- piese scrise (memoriu, regulament local de urbanism);

- piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. situația existentă; 3. reglementări urbanistice; 4. Reglementări edilitare; 5. regimul juridic; 6. propunere orientativă).

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, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

În data de 22.02.2019, la ora 8:00 avut loc o dezbateră publică la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, pentru care s-a întocmit proces verbal de 9147/ 22.02.2019.

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 9318/ 25.02.2019 Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

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*.

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 679/ 2016.

4. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUZ

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic zonal 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 zonal va fi postat pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (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:

- se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă;
- a fost întocmit pentru fundamentarea deciziei autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general;
- 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



SECRETAR





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

cod poștal 060044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 9809/ 26.02.2019

vizat,
PRIMAR,
Nicolae BARBU

REFERAT DE SPECIALITATE

În conformitate cu prevederile art. 56 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevederilor Ordinului MDRAP nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism 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;

în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Salon de evenimente și spații conexe”, situat în bd. București, nr. 161, identificat prin nr. cadastral 39198 și carte funciară nr. 39198, aflat în proprietatea SC ALCARIO TRADING SRL; pentru care s-au emis: certificatul de urbanism nr. 616/ 09.11.2018, avizul de oportunitate nr. 55848/ 10.12.2018; procesul-verbal al ședinței comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 9717/ 26.02.2019, raportul informării și consultării publicului nr. 9770/ 26.02.2019; avizul arhitectului șef nr. 9780/ 26.02.2019;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUZ nr. 1030/ 18 de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ, întocmită de arh. Dragoș Alexandru NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbanistilor din România pentru categoriile D, E;

formulăm următorul punct de vedere:

Prin Planul Urbanistic Zonal „Salon de evenimente și spații conexe” se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a zonei studiate și se asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei studiate cu Planul Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU



Șef Birou,
Silvia COBNOIU

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR