

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu necesar realizării obiectivului
„Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări,
împrejmuire) și desființare corpuri existente” pentru terenul din Giurgiu,
strada Mugurilor, nr.1**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată cu nr.33.690/17.07.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Urbanism prin Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat cu nr.33.737/18.07.2019;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.33.578/17.07.2019 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, întocmit pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu din Giurgiu, strada Mugurilor, nr.1, pentru „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejmuire) și desființare corpuri existente”;
- punctul de vedere al Arhitectului Șef al Municipiului Giurgiu nr.33.618/17.07.2019;
- avizul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism nr.33.547/17.07.2019;
- 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 aprobă 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.2701/2010 și ale art.155, alin.(1), lit.„d” și alin.(5), lit.„f” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c” și alin.(6) lit.„c”, art.136, alin.(1), art.139, alin.(3), lit.„e” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu pentru terenul din Giurgiu, strada Mugurilor, nr.1, identificat prin număr cadastral 38769, în vederea realizării obiectivului „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejurire) și desființare corpuri existente”, beneficiar Cernăianu Cristian, conform proiectului nr.1028/2018 din anexa 1, elaborat de S.C. 837 Atelier de Arhitectură S.R.L..

Art.2. Se însușește Raportul privind informarea și consultarea publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejurire) și desființare corpuri existente” pe un teren situat în Giurgiu, strada Mugurilor, nr.1, beneficiar Cernăianu Cristian, 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 „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejurire) și desființare corpuri existente” elaborat de S.C. 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L. conform proiectului nr.1028/2018 din anexa 1, pentru terenul din strada Mugurilor, nr.1, identificat prin nr. cadastral 38769, beneficiar Cernăianu Cristian 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. Recepția la terminarea lucrărilor propuse conform etapizării din P.U.D. va fi realizată după parcurgerea și finalizarea celor trei etape.

Art.6. La elaborarea proiectului pentru autorizația de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejurire) și desființare corpuri existente” conform proiectului nr.1028/2018 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.7. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. 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 beneficiarului Cernăianu Cristian pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gâdea Gheorghe



Giurgiu, 25 iulie 2019
Nr. 274

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Băiceanu Liliana

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

REFERAT DE APROBARE

Conform art.155 alin (1) lit „d” și alin. (5) lit „f” din OUG 57/2019, primarul asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege și le supune aprobării Consiliului Local. Potrivit art.139 alin.(1)și alin.(3) lit.„e” hotărârile privind organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților și amenajarea teritoriului se adoptă cu majoritate absolută prevăzută la art. 5 lit.cc) a consilierilor locali în funcție.

Având în vedere modificările legislative prevăzute de Ordinul 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prin Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, au fost adoptate:

-HCLM 196/2001 care aproba Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010

-HCLM 368/2016 prin care a fost aprobată componența comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism constituită la nivelul municipiului Giurgiu.

Ca urmare, comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism constituită la nivelul municipiului Giurgiu a analizat documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu din Giurgiu, str. Mugurilor nr.1 pentru „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejurimi) și desființare corpuri existente” și a emis aviz favorabil.

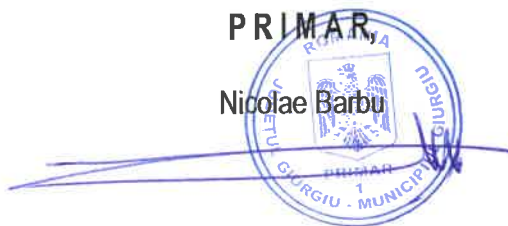
Față de cele de mai sus, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titlatură:

Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejurimi) și desființare corpuri existente” pentru terenul din Giurgiu, str. Mugurilor nr.1.

Direcția urbanism prin biroul autorizații și documentații de urbanism va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultura și turism, pentru avizare.

PRIMAR,

Nicolae Barbu



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT

Prin referatul de aprobare nr. 33690 / 17.07. 2019, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu necesar realizării obiectivului „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejmuire) și desființare corpuri existente” pentru terenul din Giurgiu, str. Mugurilor nr.1, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT

Conform art. 136 alin.(3) lit. „a” din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, Direcția urbanism - Arhitectul șef prin biroul autorizației și documentației 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 de Detaliu necesar realizării obiectivului „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejmuire) și desființare corpuri existente” pentru terenul din Giurgiu, str. Mugurilor nr.1.

Documentația PUD a fost înaintată la Primăria Giurgiu cu adresa nr. 13467/19.03.2019 pentru care a fost transmisă adresa pentru completarea documentației nr. 14682/26.03.2019. Ulterior, documentația a fost redepusă cu adresa nr. 25625/03.06.2019 pentru care a fost transmisă adresa pentru completarea documentației nr. 27317/12.06.2019. Varianta finală a documentației a fost transmisă cu adresa nr. e 934/01.07.2019, fiind acum înaintată în termen legal spre dezbateri și aprobare Consiliului Local.

PROPUNERI CONFORM PUD

- RETRAGERE DE 1.00M FATA DE LIMITELE NORDICE SI VESTICE (FARA FERESTRE DE VEDERE)
- RETRAGERE LATERALA DE 2.00M FATA DE LIMITA ESTICA

Celelalte reglementari vor fi preluate fara schimbari din RLU aferent PUG Giurgiu astfel:

- regim de inaltime P+1/M < (P+2 reglementat)
- inaltime la cornisa 4-6.5m < (10m reglemntat)
- retragere de 4.00m fata de aliniament - ceea ce presupune o retragere de 6.25 fata de ax suficienta pentru

implementarea profilului 3-3 cf PUG Giurgiu.

- spatii verzi cca 40% - min 30% reglementat
- 2 locuri de parcare de resedinta - cf PUG
- POT maxim 35%, CUT maxim 1

Se pastreaza accesul existent de cca 3.5m din circulatia publica adiacenta (str. Mugurilor)

Investiția va fi structurata in trei etape, fiecare dintre ele fiind conditionata de autorizarea si receptia precedentei:

- etapa 1- desfiintare corp anexa C2
- etapa 2 - edificare locuinta unifamiliala cf prezentului PUD (locuinta va fi zonificata pe niveluri: parter - zona de zi cuprinzand, vestibul, camera de zi, bucatarie, debara, wc de serviciu; etaj - zona de noapte - trei dormitoare si baie)
- etapa 3 - desfiintare corp existent C1

Recepția la terminarea lucrărilor propuse conform etapizării din PUD este condiționată de parcurgerea și finalizarea celor trei etape, astfel: desființare corp C2, construire locuință propusă, desființare corp C1,

Construcția se caracterizează prin următorii indicatori:

- SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	65,00 mp	26,42%
- SP VERZI	92,00 mp	37,40 %
- PLATFORME	89,00 mp	36,18 %
- TOTAL	246,00 mp	100,00 %

În vederea informării și consultării publicului a fost elaborat un plan al informării și consultării publicului. au fost identificate partile interesate sau potential afectate (persoane fizice) de prevederile propuse prin planul urbanistic de detaliu.

Au fost transmise notificari scrise astfel ca în termenul precizat de la data primirii notificării, destinatarii acestora să comunice în scris punctul de vedere față de reglementările propuse prin PUD și au fost publicate pe site -ul instituției documentația de urbanism PUD și anunțul privind consultarea populației.

Ca urmare a notificărilor transmise nu au fost primite în termenul precizat puncte de vedere, opinii, sugestii favorabile sau contrare reglementărilor propuse.

În consecință, a fost întocmit Raportul privind rezultatele consultării populației cu privire la documentația Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejurimi) și desființare corpuri existente” pentru terenul din Giurgiu, str. Mugurilor nr.1.

A fost întocmit punctul de vedere al arhitectului șef privind documentația Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Construire locuință unifamilială P+1/M (dotări, utilități, amenajări, împrejurimi) și desființare corpuri existente” pentru terenul din Giurgiu, str. Mugurilor nr.1.

IV.REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii 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, ale Ordinului MDRT 2701/2010-HCLM 196/2001 care aproba 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 MDRT 2701/2010, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 368/2016 prin care a fost aprobată componența comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism constituită la nivelul municipiului Giurgiu

V.CONCLUZII

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

ARHITECT SEF
Cătălina Ioana Vărzaru



SEF BIROU
Comoiu Silvia



Memoriu de prezentare aferent PUD "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1/M
(dotari, utilitati, amenajari, imprejmuire) si DESFIINTARE CORPURI EXISTENTE"
nr.cad. 38796 strada Mugurilor nr. 1, mun Giurgiu

BORDEROU
PR. 1028/2018
PUD nr.cad. 38796
"CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1/M
DESEFIINTARE CORPURI EXISTENTE"

PIESE SCRISE

BORDEROU
MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

- 1. INCADRARE IN TERITORIU (a) SI IN ZONA (b)**
- 2. PLAN DE SITUATIE 1:200**
- 3. REGLEMENTARI URBANISTICE 1:200**
- 4. REGLEMENTARI EDILITARE 1:200**

ACTE ANEXATE

CERTIFICAT DE URBANISM
ACTE DE PROPRIETATE
PLANURI CADASTRALE
CI PROPRIETAR

MEMORIU DE PREZENTARE

Documentatia prezenta a fost intocmita in conformitate cu « Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic de Detaliu » –Indicativ GM 009/iunie 2000,elaborat de MLPAT

Obiectul documentatiei

P.U.D. NR.CAD. 38796

"CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1/M SI DESFIINTARE CORPURI EXISTENTE"

Amplasament

INTRAVILAN MUN. GIURGIU, STR. MUGURILOR, NR.1

Identificare

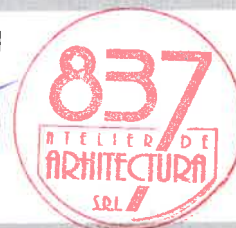
NR.CAD SI CF 38796

Proprietar

- D-L CERNAIANU CRISTIAN
- MUN. GIURGIU, STR. MUGURILOR , NR.1
- CNP 1740424520021

Proiectant

- **837 ATELIER DE ARHITECTURA BUCURESTI**
- Panait Iatropol 9, Bucuresti, 3123129
- RO 15442680, J40/6590/2003
- Dr.Arh. Dragos Negulescu



Categoria de importanta a obiectului -

- CONSTRUCTII DE IMPORTANTA REDUSA «D»

Clasa de importanta -

- III

Proiect nr. -

- 1028/2018

Data elaborarii -

- IULIE 2018

Certificat de urbanism

- 502/18.09.2018

1. DATE GENERALE

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia beneficiarului de a construi, pe terenul aflat in proprietate personala, o locuinta unifamiliala cu regim de inaltime parter + etaj/mansarda ce va contine la parter o zona de zi (living dining, bucatarie GS serviciu, vestibul) iar la etaj (sau mansarda) trei dormitoare si baie.

Pentru aceasta sunt necesare lucrari de desfiintare pentru corpuri prezente pe amplasament pentru a putea elibera terenul pentru noua investitie astfel:

- etapa I - desfiintare corp C2 - anexa,
- etapa II - realizare constructie noua,
- etapa III - desfiintare corp C1- locuinta existenta.

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr 502 din 18.09.2018), a fost deci intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietate personala; principalele coordonate definitorii ale prezentului studiu, sunt, asadar

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar si cu stadiul aplicarii prevederilor PUG;
- Identificarea posibilitatilor de edificare traduse prin retragerea constructibilului fata de limite si a posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate
- 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 :

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu
- Regulamentul General de Urbanism
- Documentatiile cadastrale si topografice intocmite de ing. Morosanu Elena
- Alte studii si proiecte elaborate, sau in curs de elaborate, de catre **837 ATELIER DE ARHITECTURA**

2. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

2.1.1 Elemente de identificare

Investitia urmeaza a se executa pe parcela cadastrala nr. 38796, inscrisa in CF sub acelasi numar, situata pe str. Mugurilor nr. 1, in cartierul Mereni - Penny. Categoria de folosinta a acestui teren este curti-constructii in intravilan dupa cum rezulta din fisa bunului imobil.

4.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Terenul este intravilan si este amplasat la zona centrala a municipiului Giurgiu, intre aceasta si cartierul Tineretului aflandu-se in afara ariilor de protectie a monumentelor din zona.

2.2. Accesibilitate la cai de comunicatie

Terenul beneficiaza de un acces existent din str. Mugurilor ce face legatura cu cele doua artere longitudinale ale orasului: b-dul Bucuresti si str. Vlad Tepes/ Oinac/ 1 Decembrie 1918 Decembrie

Ambele fac legatura intre doi poli urbani locali - Piata Primariei si Piata Centrala - oferind astfel o accesibilitate buna la nivelul orasului.

Din punct de vedere al amplasarii in teritoriu, distantele fata de punctele de interes locale sunt:

- centrul Giurgiu 1km
- Vama Giurgiu 1.5 km
- Portul Giurgiu 3.5km

2.3. Suprafata studiata ,limite si vecinatati :

Terenul, de forma dreptunghiulara (aprox 10x25m), insumeaza, dupa cum rezulta din acte, o suprafata de 246mp si are urmatoarele vecinatati :

- nord – terenuri proprietate privata nr.cad 36606 din str. Lacramioarelor
- sud – str. Mugurilor - zona de acces in lot
- est – teren proprietate fam. Cristescu, str. Mugurilor nr.3
- vest - terenuri proprietate privata (locuire individuala): Vasile Ion si Vasile Florian (nr.cad. 32012)

Terenul este prezinta o panta de cca 5% pe directie sud-nord si se afla la cca 40-60cm sub cota drumului in zona, cu cote in jurul valorii de 23 CRMN si este imprejmuit.

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea d-lui Cernaianu Cristian, dupa cum rezulta din extrasul CF 38796, in baza incheierii 4283/26.01.2018

2.5. Analiza ocuparii terenului si a terenurilor adiacente

La data elaborarii prezentului studiu, pe teren se afla, cadastral, doua corpuri de cladire ce insumeaza o suprafata de 77mp:

- C1 - locuinta individuala - regim de inaltime P, suprafata construita 67mp, suprafata desfasurata 67 mp, in stare satisfacatoare

- C2 - anexa - regim de inaltime parter, suprafata construita 10mp, suprafata desfasurata 429mp, stare nesatisfacatoare

Indicatorii urbanistici realizati pe baza acestor suprafete sunt:

- POT existent: 31.30,
- CUT existent: 0.3130
- bilant teritorial existent:

	S (mp)	%
CONSTRUIT	77,00	31,30
SP VERZI	57,00	23,17
PLATFORME	112,00	45,53
TOTAL	246,00	100,00

Terenul se afla intr-o zona dens construita prezentand calcane pe limita vistica cat si pe cea nordica. Inaltimea calcanelor variaza intre 3 si 6 m aferente unui regim de inaltime parter-parter +pod/+mansarda. Terenul adiacent la est terenului analizat prezinta si acesta calcane ale unor anexe ad-hoc in zona posterioara, corpul de baza fiind retras cu cca 3.5m posterior si cu cca 6m in zona dinspre strada, fata de limita comuna. Aceasta locuinta este de tip vagon fiind cuplata pe latura de est cu imobilul de la nr.3.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural

Zona a fost, la origine, unul din cartierele marginase ale Giurgiului, pana in anii 1960-70, cand a suferit o reparcelare rezidentiala. Din punct de vedere functional zona este prin

excelenta rezidential-individuala cu o amplasare pe parcela de cele mai multe ori cuplata sau in unele cazuri pe fund de lot. Densitatea construitului in zona rezulta din aparitia unor anexe pe fund de lot si pe limitele laterale, anexe ce, in timp, au fost inglobate in sistemul functional al gospodariilor devenind, in momentul de fata, mare parte, corpuri de locuire.

Parcelarul nu este protejat, inasa, terenurile sunt in mare parte de suprafete in jurul valorii de 250-300m nepermitand astfel divizari ulterioare.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generala este eterogena in curs de constituire si in legatura stricta cu functiunea adapostita:

- locuinte parter de tip traditional (parter - vagon cu calcan vizibil, sau cuplate la calcan)
- locuinte de tip urban cu amplasare ce tinde catre izolat cu regim de inaltime

P+1/P+1+M

Datorita prospectului redus al str. Mugurilor, casele nou edificate din zone au retrageri mai mari decat cele vechi (cum este cazul corpului C1 de pe terenul analizat).

2.7 Utilitati

In prezent locuinta functionala existenta beneficiaza de echipare edilitata completa (apa, canal, electric, gaze) astfel incat noua investitie, similara in fapt celei existente, va beneficia de aceste racorduri. Retele urmeaza traseul str. Mugurilor.

2.8. Probleme de mediu

Terenurile existente in zona de studiu PUD ocupate de amenajari aferente unei gospodarii, vegetatia nativa lipsind din zona. Este de asteptat, ca , avand in vedere originea terenului, sa existe o serie de umpluturi din perioadele anterioare.

Zonele naturale protejate, adiacente cursului Dunarii sunt situate la cca 1.5km est fata de amplasament, in extravilanul municipiului Giurgiu (insulele Mocanu si Mocanasu)

2.7.1 aer - Nu exista factori locali de poluare a aerului (in afara traficului), zonele de productie fiind situate la cca 3km de amplasament.

2.7.2 apa - In zona studiata nu exista apa de suprafata in care nu se deverseaza ape poluate , iar apele freatice nu sunt afectate de activitati productive sau agricole poluante.

2.7.3 sol - In afara posibilelor zone cu moloz, nu exista factori poluanti ai solului si subsolului, terenul nefiind exploatat agricol.

2.9. Analiza urbanistica

2.9.2. Analiza fondului construit si a ocuparii terenului

Strada Mugurilor, in fapt o strapungere intre str. Toporasi si str. 1 Decembrie 1918 are un prospect minimal (de cca 4.50m) cu zone de largire. Locuintele sunt retrase la ccea 3m de carosabil, aliniamentul fiind ocupat de garaje (aproape fiecare lot prezentand aceasta particularitate). Frontul este discontinuu, iar regimul de inaltime este preponderent parter+pod.

Din punct de vedere al indicatorilor corpul principal ocupa in sine in medie o treime din teren, insa o alta treime este reprezentata de amprenta anexelor

2.9.2. Prevederi ale planurilor urbanistice (extras RLU aferent PUG Giurgiu)

Conform Plansei UTR - subzone functionale coroborata cu RLU PUG mun. Giurgiu, (planul urbanistic in vigoare cu incidenta de reglementare asupra terenului studiat) terenul se afla in subzona functionala LM2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, IN ZONE CONSTRUITE, cu urmatoarele utilizari:

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- reparatii si extinderi la locuintele existente;
- locuinte individuale in regim de construire discontinuu;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesuni 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.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/ 2014;
 - amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii;
 - anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/ unitate locativa;
 - adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
 - sere de maxim 100mp;
 - panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5m de limita proprietatilor invecinate;
 - toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata;
- Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafata desfasurata a constructiei, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme concomitent, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 200mp ADC (sau 30% din suprafata desfasurata), sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitati;
- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- 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 rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

Investitia preconizata este deci caracteristica zonei si se inscrie in prevederile specifice LM2 de utilizare a terenului. Astfel, prezentul studiu, urmeaza a detalia (fara a modifica) regulamentul de urbanism aferent PUG, singurele zone unde aceste prescriptii vor fi corectate prin aplicarea lor la nivel local, fiind:

- cele de conformare volumetrica si de amplasare gabaritica in cadrul parcelei.
- rezolvarea accesurilor si parcarilor

2.9.3. Indicatori si reglementari urbanistice pentru lotul in cauza

Din punct de vedere al constructibilitatii, terenul este constructibil pentru functiunea scontata avand cca 250mp si front de cca. 10m pentru regim de construire cuplat.

Din punct de vedere al amplasarii in cadrul parcelei cat si al ocuparii terenului, in RLU se stipuleaza urmatoarele:

- retragere de min 4.00 de la aliniament
- profunzime a constructibilului - max 20m
- retragere posterioara - 5.00m, dar nu mai putin de jumatate din inaltime
- retragere laterala (pentru regim de construire de tip cuplat) - 3.50m
- din punct de vedere al locurilor de parcare (pentru o suprafata desfasurata scontata de mai mult de 120mp) - min 2 locuri
- inaltimea maxima admisibila la cornise 10m (P+2);
- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor.
- POT maxim = 35%; CUT maxim pentru inaltime P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

2.9.4. Argumente privind amplasarea propusa.

Considerentele privind amplasarea pe lot au rezultat in urma identificarii unor categorii de constrangeri:

- *investitia nu va trebui sa afecteze amprenta corpului de baza existent pe teren, avand in vedere faptul ca acesta va fi locuit in timpul santierului*
- *starea precara a constructiilor (calcanelor) adiacente ce nu pot suporta interventii infrastructurale*
- *prospectul redus al strazii Mugurilor ce presupune necesitatea retragerii catre zona posterioara a parcelei*

4. PROPUNERI

4.1. Propunere amplasare; constructibil

In baza considerentelor prezentate mai sus se propune o amplasare posterioara a locuintei, de tip cuplat-covor, dar fara alipire la calcan, prezentand urmatoarele retrageri:

- **RETRAGERE DE 1.00M FATA DE LIMITELE NORDICE SI VESTICE (FARA FERESTRE DE VEDERE)**
- **RETRAGERE LATERALA DE 2.00M FATA DE LIMITA ESTICA**

Celelalte reglementari vor fi preluate fara schimbari din RLU aferent PUG Giurgiu astfel:

- **regim de inaltime P+1/M < (P+2 reglementat)**
- **inaltime la cornisa 4-6.5m < (10m reglemntat)**
- **retragere de 4.00m fata de aliniament - ceea ce presupune o retragere de 6.25 fata de ax suficienta pentru implementarea profilului 3-3 cf PUG Giurgiu.**
- **spatii verzi cca 40% - min 30% reglementat**
- **2 locuri de parcare de resedinta - cf PUG**
- **POT maxim 35%, CUT maxim 7 - cf. PUG**

4.2. Propuneri circulatie.

Se pastreaza accesul existent de cca 3.5m din circulatia publica adiacenta (str. Mugurilor)

4.3. Propunere orientativa

Investitia va fi structurata in trei etape, fiecare dintre ele fiind conditionata de autorizarea si receptia precedentei:

- etapa 1- desfiintare corp anexa C2
- etapa 2 - edificare locuinta unifamiliala cf prezentului PUD (locuinta va fi zonificata pe niveluri: parter - zona de zi cuprinzand, vestibul, camera de zi, bucatarie, debara, wc de serviciu; etaj - zona de noapte - trei dormitoare si baie)
- etapa 3 - desfiintare corp existent C1

Receptia la terminarea lucrarilor va fi conditionata de parcurgerea celor trei etape (desfiintare corp C2, investitie, desfiintare corp C1)

Solutia prezentata in plansa 6 - propunere orientativa - se caracterizeaza prin urmatoorii indicatori:

	propunere orient		max posibil reglem	
	S (mp)	%	S (mp)	%
CONSTRUIT	65,00	26,42	86,1	35
SP VERZI	92,00	37,40	74	30*
PLATFORME	89,00	36,18	-	-
TOTAL	246,00	100,00	246,00	100,00
S. CONSTR	65,00		86,1	
S. DESF	130,00		246	
POT	26,42		35	
CUT	0,53		1	
REG.H.	P+1		P+1+M	

4.4.Echipare edilitara si salubritate

Constructiile noi vor fi obligatoriu racordate la reseaua urbana electrica, de apa- canal si gaze, folosind, in mare parte, cf. avizelor obtinute, bansamentele existente ;solutiile finale de racordare vor fi cele stipulate in documentatiile de bransament.

S-a obtinut avizul de amplasament favorabil al Enel Distributie Muntenia nr. 239544653/29.10.2018 si avizul de salubritate ca aditional nr.1 la contract 139/2018.

4.5 Reglementari juridice

4.5.1 Tipuri de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica :

domeniul public de interes local reprezentat de trama stradala cu zonele de
siguranta aferente

Proprietate privata

teren proprietate privata a persoanelor fizice/juridice celelalte terenuri din zona
studiata

4.5.2.Circulatia terenurilor

- Terenul isi pastreaza tipul de proprietate (proprietate a persoanelor fizice - d-nul
Cernaianu Cristian) cat si regimul tehnico-economic - curti-constructii in intravilan

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1.Inscrierea in prevederi PUG

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

- investitia nou scontata se inscrie atat in reglementarile RLU/PUG cat si in cadrul
construit actual (in-situ), datorita urmatoarelor considerente:
 - nu afecteaza caracterul general al zonei
 - concorda cu tipul celorlalte investitii din zona imediat inconjuratoare
- din punct de vedere al reglementarilor de edificare se pastreaza caracterul general
zonal dat de regimul de inaltime si de retragerile propuse, iar POT si CUT, regim de
inaltime si inaltimea maxima se inscriu in indicatorii stipulati prin PUG pentru LM2
- amplasarea constructiei se face tinand cont de constrangerile locale, proprii lotului
analizat avand ca scop, dincolo de o buna functionalitate a cladirii propuse,
principiul afectarii minimale a constructiilor de pe terenurile invecinate cat si a
cristalizarii unei imagini coerente din spatiul public

5.2.Prioritati de interventie , masuri

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

- o *Adoptarea - prin Hotarare de aprobare a prezentei documentatii- a noilor reglementari
urbanistice pentru terenul nr.cad. 37869*

- o Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de desfiintare pentru corpul anexa C2; Intabularea desfiintarii.
- o Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de construire pentru investitia noua; Intabularea edificarii
- o Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de desfiintare pentru corpul existent C1; Intabularea desfiintarii.

5.3.Aprecieri ale elaboratorului

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Asigura posibilitatea concretizarii optiunilor investitionale ale proprietarului pe lotul analizat fara insa a afecta cadrul comunitar existent si reglementat;
- Confera personalitate terenului contribuind la definirea cadrului urban ;

La argumentele de ordin urbanistic enuntate mai sus se adauga si argumentele de ordin economico-social , noua investitie urmind a asigura noi locuri de munca (in executie).

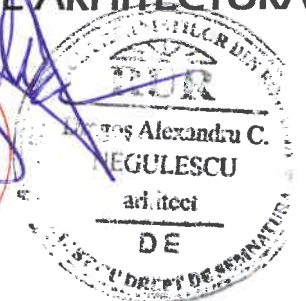
Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera benefica initiatiua detalierii propunerilor PUG prin reglementarile prezentului PUD pentru "CONSTRUIRE "LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1/M (dotari, utilitati, amenajari, imprejmuire) si DESFIINTARE CORPURI EXISTENTE" nr.cad. 38796 strada Mugurilor nr.1, mun Giurgiu

intocmit

dr. arh Dragos Negulescu

837 ATELIER DE ARHITECTURA

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR



Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 33578/ 17.07.2019

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 de Detaliu „Locuință unifamilială P+1/ M și desființare corpuri existente”, situat în str. Mugușilor, nr. 1, identificat prin nr. cadastral 38796 și carte funciară nr. 38796, aflat în proprietatea dlui. CERNĂIANU Cristian; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 502/ 18.09.2018;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUD nr. 1028/ 2018 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

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUD, conform adresei nr. 25625/ 03.06.2019; privind intenția și propunerile documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice și planșa de propunere orientativă; astfel:

- str. Toporași, nr. 12 – notificare nr. 28388/ 19.06.2019;
- str. Toporași, nr. 12A – notificare nr. 28389/ 19.06.2019;
- str. Lăcrămioarelor, nr. 4 – notificare nr. 28390/ 19.06.2019;
- str. Mugușilor, nr. 3 – notificare nr. 28391/ 19.06.2019.

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 30560/ 01.07.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 01.07.2019-15.07.2019 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. 502/ 18.09.2018;
- piese scrise (memoriu);
- piese desenate (1a. încadrare în teritoriu; 1b. încadrare în zonă; 2. situație existentă; 3. reglementări urbanistice; 4. reglementări edilitare; 5. regimul juridic; 6. propunere orientativă).

Rezultate:

În urma notificării proprietarilor parcelelor vecine cu parcela care a generat PUD, nu au fost primite observații și/ sau propuneri din partea acestora.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 33425/ 16.07.2019 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 aprobării PUD

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

3. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUD

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

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

De asemenea, planul urbanistic de detaliu va fi postat pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro), 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



PUNCT DE VEDERE

Privind documentația

Plan Urbanistic de Detaliu pentru „CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1/M (dotari, utilitati, amenajari, imprejmuire) si DESFIINTARE CORPURI EXISTENTE” ce se propune a se realiza în Giurgiu, strada Mugurilor nr.1, pe terenul identificat prin număr cadastral 38796, pentru beneficiar Cernăianu Cristian

Referitor la documentația de urbanism faza Plan Urbanistic de Detaliu pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1/M (dotari, utilitati, amenajari, imprejmuire) si DESFIINTARE CORPURI EXISTENTE" ce se propune a se realiza în Giurgiu, strada Mugurilor nr.1, pe terenul identificat prin număr cadastral 38796, pentru beneficiar Cernăianu Cristian, se constată că:

-analizand comparativ Planul Urbanistic General si reglementarile enuntate in PUD, rezulta că funcțiunea propusă-locuire se inscrie atat in reglementarile RLU/PUG cat si in cadrul construit actual (in-situ), datorita urmatoarelor considerente:

- nu afecteaza caracterul general al zonei
- concorda cu tipul celorlalte construcții (locuințe) din zona

-din punct de vedere al reglementarilor de edificare se pastreaza caracterul general zonal dat de regimul de inaltime si de retragerile propuse, iar POT si CUT, regim de inaltime se inscriu in indicatorii stipulati prin PUG pentru subzona LM2

- amplasarea constructiei se face tinand cont de constrangerile locale, proprii lotului analizat avand ca scop, dincolo de o buna functionalitate a cladirii propuse, principiul afectarii minimale a constructiilor de pe terenurile invecinate cat si a cristalizarii unei imagini coerente din spatiul public

- asigurarea posibilității de materializare a opțiunilor investitionale ale proprietarului pe lotul analizat se realizează fara a afecta cadrul comunitar existent si reglementat, conferind personalitate terenului și contribuind la definirea cadrului urban ;

- recepția la terminarea lucrărilor propuse conform etapizării din PUD este condiționată de parcurgerea și finalizarea celor trei etape, astfel: desființare corp C2, construire locuință propusă, desființare corp C1,

-ca urmare a informării și consultării publicului interesat nu au fost înregistrate opinii contrare, sugestii sau observații din partea publicului interesat.

Având în vedere cele de mai sus, se constată că Planul Urbanistic de Detaliu pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1/M (dotari, utilitati, amenajari, imprejmuire) si DESFIINTARE CORPURI EXISTENTE" ce se propune a se realiza în Giurgiu, strada Mugurilor nr.1, pe terenul identificat prin număr cadastral 38796, pentru beneficiar Cernăianu Cristian, nu contravine reglementărilor urbanistice aprobate și asigură cadrul legal pentru realizarea investiției în conformitate cu intențiile administrației publice locale privind dezvoltarea armonioasă a zonei .

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

ARHITECT ȘEF,

Ioana Cătălina Vărzaru



ȘEF BIROU,

Cornoiu-Silvia

SECRETAR

