



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement” pe terenul din Giurgiu, strada Unirii, nr.9, (fostă strada Crângului, nr.10), beneficiar S.C. MIKYSI S.R.L.**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.50.364/23.10.2019;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat cu nr.50.484/24.10.2019;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.50.339/23.10.2019 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, întocmit pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu din Giurgiu, strada Unirii, nr.9 (fost strada Crângului, nr.10) pentru „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement”;
- punctul de vedere al Arhitectului șef al Municipiului Giurgiu nr.50.406/24.10.2019;
- avizul 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 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 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 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.139, alin.(3), lit.„e” și art.196, alin.(1), lit.„a” 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 Unirii, nr.9, (fost strada Crângului, nr.10), identificat prin număr cadastral 33885, în vederea realizării obiectivului „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement” beneficiar S.C. MIKYSI S.R.L., conform proiectului nr.84/2019 din anexa 1, elaborat de P.F.A. Anca Mandroviceanu.

**Art.2.** Se însușește Raportul privind informarea și consultarea publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement” în Giurgiu, strada Unirii, nr.9, (fost strada Crângului, nr.10) pentru beneficiar S.C. MIKYSI S.R.L. însoțit de punctul de vedere al arhitectului șef, conform anexei 2.

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

**Art.4.** Valabilitatea Planului Urbanistic de Detaliu pentru terenul din Giurgiu, strada Unirii, nr.9, (fost strada Crângului, nr.10), identificat prin număr cadastral 33885, în vederea realizării obiectivului „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement” beneficiar S.C. MIKYSI S.R.L., conform proiectului nr.84/2019 din anexa 1 elaborat de P.F.A. Anca Mandroviceanu este de 24 de luni de la data adoptării prezentei, cu condiția ca în acest interval beneficiarul să obțină autorizația de construire și să înceapă lucrările autorizate, în condițiile precizate anterior, valabilitatea prevederilor prezentului P.U.D. se extinde pentru investiția autorizată care a început în perioada de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

**Art.5.** La elaborarea proiectului pentru autorizația de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement” pe terenul din Giurgiu, strada Unirii, nr.9, (fost strada Crângului nr.10), identificat prin număr cadastral 33885, beneficiar S.C. MIKYSI S.R.L., elaborat de P.F.A. Anca Mandroviceanu, conform proiectului nr.84/2019 din anexa 1, privind zonificarea funcțională, aliniamentele și retragerile, regimul de înălțime, bilanțul teritorial, asigurarea obligatorie a utilităților în condițiile impuse de avizatori, ameliorarea microclimatului prin amenajarea spațiilor verzi plantate, asigurarea măsurilor de protecție a mediului în scopul eliminării oricăror surse de poluare.

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

**Art.7.** Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului-Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Arhitectului șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și beneficiarului S.C. MIKYSI S.R.L. pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Pălăngeanu Dunia



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 01 noiembrie 2019  
Nr. 436

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 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 art139 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. Unirii nr.9 (fost str. Crângului nr.10) pentru „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement”, beneficiar SC Mikysi SRL și a emis aviz favorabil.

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

**Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement ” pe terenul din Giurgiu, str. Unirii nr.9 (fost str. Crângului nr.10), beneficiar SC Mikysi SRL.**

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, agricultură și turism, pentru avizare.

**PRIMAR,**

Nicolae Barbu



## RAPORT DE SPECIALITATE

### I. TEMEIUL DE FAPT

Prin referatul de aprobare nr. 50364/23.10.2019, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu necesar realizării obiectivului „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement” în Giurgiu, str. Unirii nr.9 (fost str. Crângului nr.10) pentru „beneficiar SC Mikysi SRL, 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 sef prin biroul autorizatii si documentatii 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 „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement” în Giurgiu, str. Unirii nr.9 (fost str. Crângului nr.10) pentru „beneficiar SC Mikysi SRL.

Prezenta documentație are ca obiect construirea unui imobil cu funcțiunea de alimentație publică și zona de agrement. Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Giurgiu, pe terenul din str. Unirii nr.9 (fost str. Crângului nr. 10) identificat cu nr. cadastral 33885.

Terenul este proprietate privată a SC Mikysi SRL conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 3462 din 24.10.2016 eliberat de catre Birou Individual Notarial – Mihaela Neagoe.

Prezentul PUD a fost întocmit în urma Certificatului de Urbanism nr. 19/18.01.2019 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu, în vederea elaborării PUD pentru „Spațiu alimentație publică și zonă de agrement și racord la utilitati”.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

Documentația PUD a fost înaintată la Primăria Giurgiu cu adresa nr. 50341/23.10.2019, fiind acum înaintată în termen legal spre dezbateri și aprobare Consiliului Local.

#### PROPUNERI CONFORM PUD

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea de alimentație publică și zonă de agrement solicitată în această documentație de urbanism este compatibilă funcțiunilor adiacente în această zonă, aceasta neputând aduce prejudicii construcțiilor și funcțiunilor învecinate.

Reglementări propuse privind caracteristicile tehnice ale parcelei:

- Suprafața terenului St = 2.742,11 mp;

Situația propusă:

- Suprafața max construită = 1.096,84 mp;
- Suprafața max desfasurată = 1.500,00 mp;
- Suprafața max. utilă desfășurată ≤ 500 mp
- Procentul max de Ocupare al Terenului P.O.T. = 50,00% ;
- Coeficientul max de Utilizare al Terenului C.U.T. = 1,00 mp ACD/Steren,
- Regim maxim de înălțime Rh = P+1E = 12,00 m la cornișă spre str. Unirii
- și Rh = D+P = 6,00 m spre str. Crângului.

Suprafata totala	2.742,11 mp	100%
Edificabil	1.096,84 mp	40%
Trotuare/alte si alte amenajari	822,63 mp	30%
Spatii plantate	822,63mp	30%

Scurgerea apelor pluviale se va rezolva în incinta imobilului.

Construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare din zona.

Construcția se amplasează în regim izolat cu următoarele retrageri:

- min 10 m față de limita SE a parcelei
- min.4,65 m față de limita de SV a parcelei
- min.9,20 m față de latura de NV a parcelei
- min.4,75 m față de latura de NE a parcelei

În vederea informării și consultării publicului a fost elaborat un plan al informării și consultării publicului și 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, au fost publicate pe site-ul instituției documentația de urbanism PUD și anunțul privind consultarea populației în toate etapele consultării și a fost organizată dezbateri publică.

În consecință, a fost întocmit Raportul privind rezultatele consultării populației cu privire la documentația Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement” în Giurgiu, str. Unirii nr.9 (fost str. Crângului nr.10) pentru „beneficiar SC Mikysi SRL.

A fost întocmit punctul de vedere al arhitectului șef privind documentația Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement” în Giurgiu, str. Unirii nr.9 (fost str. Crângului nr.10) pentru „beneficiar SC Mikysi SRL.

#### **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 dezbateri și aprobarea sa în ședința Consiliului Local.

**ARHITECT SEF**  
Cătălina Ioana Vărzaru

**SEF BIROU**  
Cornoiu Silvia

ANEXA NR. 1  
HCL NR. 436/01.11.2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD

SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ZONĂ DE AGREMENT

**Strada Unirii nr. 9 (fost Crangului nr. 10)**

**Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu**

25.09.2019

**FOAIE DE CAPAT**

NUME PROIECT: **PUD - SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ZONĂ DE AGREMENT**

ADRESA: **STRADA UNIRII NR. 9 (fost CRANGULUI NR. 10)  
MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU**

BENEFICIAR: **SC MIKYSI SRL**

PROIECTANT GENERAL: **P.F.A. ANCA MANDROVICEANU**  
Urbanist: **Anca MÂNDROVICEANU**



## **BORDEROU**

### I. PIESE SCRISE

0. Memoriu general

### II. PIESE DESENATE

PI. 1 - Incadrare in teritoriu

PI. 2 - Incadrare in PUG Mun. Giurgiu

PI. 3 - Situatia existenta sc. 1:500

PI. 4 - Regimul juridic sc. 1:500

PI. 5 - Retele edilitare sc. 1:500

PI. 6 - Reglementari sc. 1:500

PI. 7 - Plan de situatie exemplificativ sc. 1:500

PI. 8 - Documentar foto



## **MEMORIU GENERAL**

### **Cuprins:**

#### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Încadrare în localitate
- 2.2. Circulația
- 2.3. Ocuparea terenurilor
- 2.4. Echipare edilitară
- 2.5. Probleme de mediu

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

#### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

**„Plan Urbanistic de Detaliu – Spațiu alimentație publică și zonă de agrement”** Strada Unirii nr. 9 (fost Crângului nr. 10), municipiul Giurgiu, județul GIURGIU

Beneficiari: **SC MIKYSI SRL**

Proiectant general: **P.F.A. Anca Mandroviceanu - urbanist**

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect construirea unui imobil cu funcțiunea de alimentație publică și zona de agrement. Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Giurgiu, ” Strada Unirii nr. 9 (fost Crângului nr. 10).

Terenul este proprietate privată conform **contractului de vânzare-cumpărare autenticat cu nr. 3462 din 24.10.2016 eliberat de către Birou Individual Notarial – Mihaela Neagoe, cu licența de funcționare nr. 3110/2718/17.12.2013**, cu sediul în municipiul Giurgiu, Bulevardul Independenței, bl. 110, sc. D, parter.

Prezentul PUD a fost întocmit în urma Certificatului de Urbanism nr. 19 din 18.01.2018 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu, în vederea elaborării PUD - „Spațiu alimentație publică și zonă de agrement”. Imobilul este identificat cu CF 33885, nr. cad. 33885.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Încadrare în localitate

Parcela studiată face parte din intravilanul municipiului Giurgiu, conform planșei de Încadrare în teritoriu și a documentației cadastrale, anexate prezentei documentații.

În partea de sud-est imobilul se învecinează cu strada Unirii, în partea de nord-vest cu strada Crângului, iar în partea de nord-est și sud-vest cu alte proprietăți private sau proprietăți ce aparțin domeniului public al municipiului Giurgiu.

## **2.2. Circulația**

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face din cele două circulații carosabile aflate în imediata vecinătate: din Strada Unirii - strada cu un profil transversal variabil între 14,00 metri și 18,00 metri liniari, și din strada Crângului – strada cu profil transversal de 12 metri liniari. Accesul pe teren se realizează în conformitate cu acordurile Direcției Patrimoniu din Primăria Municipiului Giurgiu nr. 47836 / 15.12.2017 și 48578/01.11.2018.

## **2.3. Ocuparea terenurilor**

### Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile prezente ale terenurilor din zona sunt locuire, comerț-servicii, spații de alimentație publică, servicii hoteliere, etc., dar și spații verzi și de agrement.

Înălțimea construcțiilor din zona variază între parter (zone de locuințe individuale), P+4 – zone de locuințe colective și P+10 – Hotel „Steaua Dunării”.

### Relaționări între funcțiuni

În partea de sud-est imobilul se învecinează cu strada Unirii, în partea de nord-vest cu strada Crângului, iar în partea de nord-est și sud-vest cu alte proprietăți private sau proprietăți ce aparțin domeniului public al municipiului Giurgiu.

### Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Parcela studiată în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 2,742,11mp conform măsurătorilor cadastrale. Terenul are în prezent o construcție cu funcțiunea anexă gospodărească, aflat într-un stadiu avansat de degradare ce se propune a fi desființată pentru realizarea investiției.

### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Terenul ce face obiectul prezentei documentații PUD prezintă o pantă relativ accentuată (diferența de nivel fiind de cca. 7 m între str. Crângului și str. Unirii).

Fundarea construcțiilor propuse se va face ținând cont de această diferență de nivel, soluțiile alese ținând seama de concluziile și recomandările studiului geotehnic.

## **2.4. Echipare edilitară**

### **1. Căi de comunicație**

În partea de sud-est imobilul se învecinează cu strada Unirii, în partea de nord-vest cu strada Crangului – strazi din care se face accesul pe teren.

#### 2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Conform avizului Apa Service S.A. nr. 17770/15.12.2017 și nr. 15093/06.11.2018 în zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

#### 3. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului WIROM nr. 32/13.04.2018 în zonă există conducte edilitare de alimentare cu gaze naturale.

#### 4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului E-Distributie Muntenia nr. 100410735/11.02.2018, există o rețea de electricitate.

#### 5. Telefonizare

Conform avizului SC TELEKOM nr. 100/05/03/01/B/GR/193/33 din 05.02.2109, există rețele de telefonie în zonă.

### **2.5. Probleme de mediu**

#### Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri destinate locuirii și serviciilor.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Conform studiului topometric întocmit de ing. Balan Petre – SC TERACAD SRL, terenul prezintă o diferență de nivel de cca. 7.50 m între cota str. Crangului și cea a str. Unirii. Construcția propusă se va adapta volumetric caracteristicilor terenului dezvoltându-se pe parter către str., Crangului și respectiv P+1 spre str. Unirii.

Potrivit concluziilor formulate de studiul geotehnic întocmit de ing. geolog Anca Miruna Paduroiu - SC GEOCAD AMD SRL, terenul nu pune probleme din punct de vedere

al stabilitatii generale, riscul geotehnic este redus, amplasamentul fiind incadrat in categoria geotehnica 1; amplasamentul studiat este in general favorabil amplasarii constructiilor.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Parcela studiată se afla într-o zona de locuințe colective cu maxim P+4 nivele, locuințe individuale, comert-servicii, spatii de alimentatie publica, servicii hoteliere, etc., dar si zone de spatii verzi si de agrement.

**Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM 37/2011, terenul se află în subzonele:** LM4- subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si comertului si serviciilor, LI1 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, CC1 –zona transporturilor rutiere cuprinzând: modernizarea unor străzi, realizarea străzilor propuse, lărgirea arterelor de circulație existente.

**Prevederile subzonelor mentionate anterior sunt completate de prevederile subzonei IS2A – subzona de comert si servicii**

- POT maxim = 50%
- CUT maxim = 2ADC/Steren

Sunt admise funcțiuni complementare locuirii, precum spații comerciale și de prestări servicii, dacă nu produc riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

Retragerile prevazute in RLU sunt:

- fata de aliniament – min. 6-10 m;
- fata de limitele posterioare si laterale – nu mai putin de  $\frac{1}{2}$  H cornisa;

Inaltimea maxima admisa: nu va depasi distanta intre aliniamentele existente.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Este obligatorie rezervarea unei suprafete de spații plantate de min 5% conform RLU aferent.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul auto si pietonal la terenul luat în studiu se face din cele două circulații carosabile aflate in imediata vecinatate astfel:

- din Strada Unirii – acces public pietonal si ocazional carosabil prin intermediul unei locale prevazute si cu locuri de parcare destinate publicului;
- din strada Crangului – accesul autovehiculelor pentru aprovizionare si servicii, precum si accesul auto si pietonal al angajatilor.

Autospecialele de interventie in caz de necesitate pot accede pe laturile aferente str. Crangului si Unirii.

Profilele existente ale strazilor aferente raman neschimbate.

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

**Funcțiunea de alimentație publică si zonă de agrement solicitată în această situație este compatibilă funcțiunilor adiacente în această zonă, aceasta neputând aduce prejudicii construcțiilor și funcțiunilor învecinate.**

#### **Reglementări propuse privind caracteristicile tehnice ale parcelei:**

- **Suprafața terenului St = 2.742,11mp;**
- **Situatia propusa:**
- **Suprafata max construita = 1096,84mp;**
- **Suprafata max desfasurata = 1.500,00mp;**
- **Suprafata max utila desfasurata ≤ 1.000 mp.**
- **Procentul max de Ocupare al Terenului P.O.T. = 40,00% ;**
- **Coeficientul max de Utilizare al Terenului C.U.T. = 0,6 mpACD/Steren,**
- **Regim maxim de înălțime Rh = P+1E = 12,00m la cornisa spre str. Unirii si Rh = D+P = 6.00 m spre str. Crangului.**

<b>Suprafata totala</b>	<b>2.742,11mp</b>	<b>100%</b>
Edificabil	1.096,84mp	40%
Trotuare/alte si alte amenajari	822,63 mp	30%
Spatii plantate	822,63 mp	30%

Se propune amplasarea izolata a cladirilor pe teren avand urmatoarele retrageri:

- 10 m fata de limita SE a parcelei;

- min. 4,65 m fata de limita de SV a parcelei;
- min. 9.20 m fata de latura de NV a parcelei;
- min. 4.75 m fata de latura de NE a parcelei.

Corpul principal al cladirii va pastra o distanta de min. 11.80 m fata de cel mai apropiat punct al fatadei blocului H3.

Retragerea constructiei propuse fata de imobilele invecinate va fi mai mare decat jumatatea inaltimii la cornisa a cladirii celei mai inalte.

### **Scurgerea apelor pluviale se va rezolva în incinta imobilului.**

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Constructia propusa va fi racordata la retelele edilitare din zona.

Solutiile de bransamente si racorduri la retelele edilitare necesare functionarii obiectivului se vor studia si stabili la faza de obtinere a autorizatiei de construire a obiectivului.

Beneficiarul va fi obligat să solicite avize administratorilor de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

### **3.7. Protecția mediului**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Se vor prevedea cordoane plantate pentru diminuarea eventualei poluari fonice.

Materialele utilizate pentru construirea obiectivului propus si solutiile constructive alese vor asigura izolarea termica, fonica si hidrofuga.

Se va asigura un echilibru intre amenajarile minerale si spatiile plantate; in vederea ameliorarii microclimatului se recomanda amenajarea unui bazin sau fantani decorative.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform intențiilor conturate prin PUD propunerea se încadrează în prevederile RLU aferent PUG – Municipiul Giurgiu; valorile principalilor indicatori urbanistici propuși sunt mai mici decât cei aprobați anterior.

De asemenea, funcțiunea propusă se integrează în funcțiunile existente în zona și admise prin reglementările în vigoare.

În urma realizării obiectivelor propuse zona, în prezent insalubră, va capătă un caracter urban iar din punct de vedere economic va asigura dezvoltarea sustenabilă a orașului.

După aprobarea PUD-ului, pentru realizarea obiectivelor propuse se va întocmi documentația pentru autorizarea desființării construcției existente pe teren, ulterior proiectul tehnic și proiectul pentru organizarea execuției lucrărilor în baza cărora se va obține autorizația de construire.

Întocmit,  
Urb. Anca MĂNDROVICEANU



SECRETAR  
GENERAL





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. 50339/ 23.10.2019

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 „Spațiu Alimentație Publică și Zonă Agrement”**, situat în str. Unirii, nr. 9, (fostă Crângului, nr. 10) identificat prin nr. cadastral 33885 și carte funciară nr. 33885, aflat în proprietatea SC MIKYSI SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 19/ 18.01.2019;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUD nr. 75/ 2018 de PFA ANCA MÂNDROVICEANU, întocmită de urb. Anca V. MÂNDROVICEANU, urbanist atestat de Registrul Urbanistilor 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. 10591/ 04.03.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 04.03.2019-18.03.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

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

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

- certificat de urbanism nr. 19/ 18.01.2019;
- piese scrise (memoriu);

- piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 1. încadrare în zonă; 3. situație existentă; 4. regim juridic; 5. reglementări edilitare; 6. reglementări; 7. plan de situație exemplificativ).

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.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUD, conform adresei nr. 9495/ 25.02.2019; 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; astfel:

- Asociația de Proprietari, bl. H3, sc. A – notificare nr. 10593/ 04.03.2019;
- Asociația de Proprietari, bl. H3, sc. B – notificare nr. 10595/ 04.03.2019;
- str. Crângului, nr. 10 – notificare nr. 10597/ 04.03.2019;
- str. Zăvoiuului, nr. 10 – notificare nr. 10598/ 04.03.2019.

Rezultate:

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

- administratorul Asociației de Proprietari, bl. H3, sc. A – adresa nr. 14772/ 27.03.2019: nu sunt de acord deoarece: „zona unde se va ridica construcția este foarte aproape de bloc; pe perioada lucrărilor proprietarii vor fi deranjați; odată cu începerea activității liniștea tuturor proprietarilor din zonă va fi perturbată de mașinile care aprovizionează locația respectivă care vor reprezenta un adevărat pericol pentru copii din zonă; de ani de zile proprietarii din bloc se bucură de liniștea și curățenia din zonă și nu doresc ca lucrurile să ia o altă întorsătură”;

- administratorul Asociației de Proprietari, bl. H3, sc. B – adresa nr. 14773/ 27.03.2019: nu sunt de acord deoarece: „zona unde urmează să se ridice clădirea este situată foarte aproape de bloc; parcare acestui spațiu va fi amplasată foarte aproape de bloc luându-se până și dreptul de proprietate de lângă bloc”;

- proprietarul imobilului situat în str. Crângului, nr. 10 – adresa nr. 18757/ 17.04.2019: a luat la cunoștință de conținutul documentației de urbanism și nu are observații, obiecții sau propuneri;

- proprietarul imobilului situat în str. Zăvoiuului, nr. 10 – adresa nr. 18757/ 17.04.2019: a luat la cunoștință de conținutul documentației de urbanism și nu are observații, obiecții sau propuneri.

În urma adreselor primite din partea proprietarilor parcelelor vecine cu parcela ce a generat PUD, cu adresa nr. 15920/ 02.04.2019 observațiile și/ sau propunerile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației și au fost solicitate clarificări cu privire la aspectele ridicate de aceștia. Elaboratorul documentației prin inițiatorul acesteia, cu adresa nr. 17473/ 10.04.2019 a transmis răspunsul argumentat cu privire la clarificările solicitate: „organizarea spațiilor se va face exclusiv în interiorul parcelei, fără a afecta proprietățile învecinate; limitele edificabilului se încadrează în prevederile PUG; va fi prevăzută o perdea de vegetație de protecție vizuală și fonică; zona de alimentație publică va fi amplasată cu 3,00-3,50m mai jos față de nivelul parterului imobilelor de locuințe; aprovizionarea unei astfel de unități nu presupune utilizarea autovehiculelor cu gabarit mare; lucrările de construire precum și de organizare de șantier se vor executa conform tuturor prevederilor legale, corelate cu un program de lucru ce va respecta orele de liniște; amplasarea și funcționarea obiectivului se vor realiza în conformitate cu prevederile legale referitoare la igienă, reglementări urbanistice, măsuri de securitate la incendiu, etc. stabilite prin autorizația de construire, urmată de .autorizațiile de funcționare”.

Au fost informați în scris proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUD care au transmis observații și/ sau propuneri, cu privire la clarificările primite din partea elaboratorului documentației, având atașat răspunsul argumentat al acestuia; și cu privire la posibilitatea organizării unei dezbateri publice la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu la care să participe inclusiv elaboratorul documentației; astfel:

- Asociația de Proprietari, bl. H3, sc. A – adresa nr. 17993/ 15.04.2019;
- Asociația de Proprietari, bl. H3, sc. B – adresă nr. 17995/ 15.04.2019.

În urma transmiterii informărilor proprietarilor parcelelor vecine cu parcela care a generat PUD, au fost primite solicitări pentru organizarea unei dezbateri publice pentru clarificarea aspectelor ridicate de aceștia:

- administratorul Asociației de Proprietari, bl. H3, sc. A – adresa nr. 19276/ 19.04.2019;
- administratorul Asociației de Proprietari, bl. H3, sc. B – adresa nr. 19277/ 19.04.2019.

În data de 24.04.2019, la ora 15:00 avut loc o dezbateră publică la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, pentru care s-a întocmit Proces verbal dezbateră publică nr. 20155/ 24.04.2019. La dezbateră publică au participat locatari ai bl. H3, sc. A și B, împreună cu administratorul Asociațiilor de Proprietari, bl. H3, sc. A și B, reprezentanți ai Primăriei Municipiului Giurgiu și reprezentantul elaboratorului documentației. În cadrul dezbaterii publice a fost prezentată documentația și au avut loc discuții referitoare la aspectele ridicate de locatarii bl. H3, sc. A și B.

Ca urmare a dezbaterii publice, inițiatorul documentației a redepus cu adresa nr. 44333/ 25.09.2019 documentația modificată.

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 45163/ 30.09.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 30.09.2019-14.10.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

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

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

- certificat de urbanism nr. 19/ 18.01.2019;  
- piese scrise (memoriu);  
- piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 1. încadrare în zonă; 3. situație existentă; 4. regim juridic; 5. reglementări edilitare; 6. reglementări; 7. plan de situație exemplificativ; 8. documentar foto, situația existentă/ propusă).

Rezultate:

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 48128/ 14.10.2019 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 „Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement” ce se propune a se realiza în Giurgiu, str. Unirii nr.9 (fost str. Crângului nr.10) pe terenul identificat prin număr cadastral 33885, pentru beneficiar SC Mikysi SRL.**

Referitor la documentația de urbanism faza Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire "Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement" ce se propune a se realiza în Giurgiu, strada Unirii nr.9 (fost. Str. Crângului nr.10), pe terenul identificat prin număr cadastral 33885, pentru beneficiar SC Mikysi SRL, se constată că:

- analizand comparativ Planul Urbanistic General si reglementarile enuntate in PUD, rezulta că functiunea propusă se inscrie atat in reglementarile RLU-PUG cat si in cadrul construit existent în vecinătate (locuințe colective, hotelul Steaua Dunării, zona de agrement Steaua Dunării care include bazin de înot, sală de sport, pista de atletism, parcul Tineretului, lac de agrement, construcții pentru alimentație publică (restaurant Riviera și Rayna)

- 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 se inscriu in indicatorii stipulati prin PUG

- amplasarea constructiei se face tinand cont de constrangerile locale, proprii lotului analizat caracterizat printr-o pantă accentuată și o diferență de nivel de cca 7 m între str. Unirii și str. Crângului, avand ca scop, dincolo de o buna functionalitate a cladirii propuse, principiul cristalizarii unei imagini coerente din spatiul public

- construcția propusă

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

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

- ca urmare a informării și consultării publicului interes, opiniile și sugestiile formulate au fost transmise inițiatorului și elaboratorului fiind operate modificările solicitate

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

Prin Planul Urbanistic de Detaliu pentru construire "Spațiu de alimentație publică și zonă de agrement" ce se propune a se realiza în Giurgiu, strada Unirii nr.9 (fost. Str. Crângului nr.10), pe terenul identificat prin număr cadastral 33885, pentru beneficiar SC Mikysi SRL se coordonează dezvoltarea urbanistică armonioasă a zonei studiate și se asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei studiate cu Planul Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/10.03.2019.

ARHITECT ȘEF,

Ioana Cătălina Vărzaru

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

ȘEF BIROU,

Cornolu Silvia

SECRETAR  
GENERAL