



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul 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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
COMPARTIMENTUL ADMINISTRAȚIE LOCALĂ ȘI
RELAȚIA CU CONSILIUL LOCAL**

NR. 39850/09.09.2022

A N U N Ț,

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 09 septembrie 2022, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

„Proiect de hotărâre privin aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale” beneficiar PALAS SRL”

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază pot fi consultate pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu la adresa [http://www.primariagiurgiu.ro/consiliul local/proiecte de hotărâri cu caracter normativ](http://www.primariagiurgiu.ro/consiliul%20local/proiecte%20de%20hotarari%20cu%20caracter%20normativ).

Proiectul de act normativ se poate obține și în copie, pe bază de cerere depusă la Registratura Generală a instituției din B-dul București, nr.49-51.

În conformitate cu prevederile art.7, alin.(4) din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 19 septembrie 2022 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectul de act normativ, se va transmite pe e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro sau la persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă, doamna Saltelechi Giorgiana – Compartiment Relații Externe, Promovare și Cooperare.

*Întocmit,
CONSILIER,
GEANGU IONELA*



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul 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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.39855/ 09.09.2022

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,

LILIANA BĂICEANU

PROCES – VERBAL

Astăzi, 09 septembrie 2022, s-a afișat la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu din B-dul București, nr.49-51, Județul Giurgiu „ANUNȚUL PUBLIC”, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu la nr.39850/09.09.2022 prin care Primăria Municipiului Giurgiu, anunță publicul interesat despre inițierea „*Proiect de hotărâre privin aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale” beneficiar PALAS SRL*”

În „ANUNȚUL PUBLIC” s-au menționat următoarele:

- proiectul de act normativ împreună cu documentația și anexele aferente pot fi consultate pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu [www.primariagiurgiu.ro/consiliul local/proiecte de acte normative](http://www.primariagiurgiu.ro/consiliul-local/proiecte-de-acte-normative);

- se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice pe adresa de e.mail:primarie@primariagiurgiu.ro, la persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă, doamna Saltelechi Giorgiana – Compartimentul Relații Externe, Promovare și Cooperare.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 2 (două) exemplare.

Întocmit,
CONSILIER,

GEANGU IONELA

ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Ansamblu locuințe individuale”,
beneficiar PALAS SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 35400/ 10.08.2022 al Primarului municipiului Giurgiu;
- Raportul de specialitate nr. 39755/ 09.09.2022 al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 31349/ 14.07.2022 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr. 31434/ 15.07.2022 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul de Oportunitate nr. 12822/ 18.03.2022 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 774/ 24.11.2021;
- cererea nr. 28503/ 28.06.2022 a PALAS SRL prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, ale HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu prelungit prin HCLM Giurgiu nr. 89/ 2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, ale Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr. 52/ 2003 republicată privind transparența decizională în administrația publică
- dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 139, alin. (3), lit. e), art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale” generat de imobilul – teren în suprafață de 7000mp, situat în mun. Giurgiu, str. Cedrului, nr. 21, identificat cu nr. cad. 39000, CF 39000; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1059/ 21 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș NEGULESCU, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale” este de 4 ani de la data adoptării prezentei hotărâri; valabilitate ce se extinde de drept pentru acele investiții pentru care a fost începută procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

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

Art. 5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale”, privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; precum și condițiile impuse de avizatori.

Art. 6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului PALAS SRL, elaboratorului documentației 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

Președinte de ședință

Giurgiu, _____
nr. _____

Adoptată cu un număr de _____ voturi pentru, _____ voturi împotriva și _____ abțineri,
din totalul de _____ consilieri prezenți.

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 744 din 29.11. 2021

În scopul:
"ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Ca urmare a cererii adresate de Diana GHEȚU-PANĂ, reprezentant al PALAS SRL cu sediul în județul GIURGIU, comuna Frătești, sat Remuș, str. Morii, nr. 58, tel. 0728808944, palas.giurgiu@gmail.com, înregistrată la nr. 50996 din 02.11.2021;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Cedrului, nr. 21, CF nr. 39000, nr. cad. 39000, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil - teren (S = 7000mp) proprietatea privată a persoanelor juridice (PALAS SRL) cf. Act notarial nr. 617/ 10.09.2021 emis de notar public Durbac Marius-Laurențiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat de sarcini
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "B" cf. HCLM nr. 173/ 2007
- folosința actuală: arabil
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referință LM4 – subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor, precum și în CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent str. Ghizdanului și str. Frasinului care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații sunt propuse cu un profil de 20,00m, respectiv 12,00m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10,00m, respectiv 6,00m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Prevederile subzonei LM4 sunt completate de prevederile subzonelor IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.

- UTILIZĂRI ADMISE: Sunt 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.
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă; locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei și a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazine, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; sere de maxim 100mp; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată; se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 30%; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250mp și 600mp, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 22:00; spații închise pentru spectacole sau sport; lăcașuri de cult; spații de întreținere corporală și recreere în spații

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

acoperite; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.; se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (finichigerie, etc.); panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejurimea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietăților învecinate; funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagremente, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

- **UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice); funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 600mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafața de minim 350mp și un front la stradă de minim 15m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12m pentru locuințe cuplate. Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită de minim 3,5m; pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat deschis circulației publice. Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții: clădirile existente sunt dispuse la aliniament; aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat; clădirile propuse nu necesită mai mult de trei locuri de parcare la sol; nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.). În toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafața construită desfășurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public. Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparație se stipulează astfel. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate. Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Pentru locuințe parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime. Pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat legal înființat și deschis circulației publice.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată până la 120mp; câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120mp.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admite în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi. În lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2m de limita de proprietate comună. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.
- ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT maxim pentru clădiri cu funcție exclusivă de locuire = 40%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2mp ADC/ mp teren

Având condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 39000, nr. cad. 39000, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizația de investiție este condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism – PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Cf. art. 32., alin. (3) din Legea nr. 350/ 2001, avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/ operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/ cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Cf. art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/ 2001, prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Condiții de elaborare a PUZ: Se vor respecta prevederile HCLM 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 MDRT nr. 2701/ 2010. Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 16.08.2000 care aprobă Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal.

PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

Documentația de urbanism va fi elaborată pe suport topografic vizat de OCPI, la care se va atașa și inventarul de coordonate care definesc perimetrul imobilului.

Pentru realizarea investiției se va solicita un nou certificat de urbanism, care se va emite cu respectarea reglementărilor aprobate prin PUZ.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
„ELABORARE PUZ PENTRU ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE”

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, bl. 111, sc. A+B, parter.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 12822/ 18.03.2022

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de PALAS SRL, reprezentată prin Diana GHETU-PANĂ
cu sediul în jud. Giurgiu, com. Frătești, str. Morii, nr. 58
înregistrată la nr. e4792/ 20.12.2021;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

pentru elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal
pentru „Ansamblu locuințe individuale”
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, str. Cedrului, nr. 21, cf. CU nr. 108/ 03.03.2021

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

1a. Teritoriul care a general PUZ este identificat astfel:

Adresa: jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, str. Cedrului, nr. 21.

Descrierea imobilului: Teren în suprafață de 7000mp, de formă relativ dreptunghiulară (aprox. 145m x 45m), fără declivitate majoră; identificat prin nr. cadastral 39000 și carte funciară 39000.

Cf. extras CF nr. 39000 (nr. cerere 104461/ 13.12.2021), terenul este liber de construcții.

Vecinătăți:

- Nord: teren aflat în domeniul privat al persoanelor fizice și/ sau juridice (CF nr./ nr. cad. 41131 și 41286);
- Sud: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – str. Cedrului (CF. nr./ nr. cad. 41530) și teren aflat în domeniu privat al persoanelor fizice și/ sau juridice (CF nr./ nr. cad. 42043);
- Est: teren aflat în domeniul privat al persoanelor fizice și/ sau juridice;
- Vest: teren aflat în domeniul privat al persoanelor fizice și/ sau juridice.

Situația juridică:

Imobilul (teren) se află în proprietatea PALAS SRL (CUI 16796359).

Cf. extras CF nr. 39000 (nr. cerere 104461/ 13.12.2021) imobilul este liber de sarcini.

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat cu teritoriul ce a generat PUZ.

1c. Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ va cuprinde pe lângă teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ și imobilele direct învecinate precum și profilele stradale prevăzute prin PUG și care se intersectează cu teritoriul ce a generat PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021, terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- LM4 – subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor; POT max. pentru funcțiuni de locuire = 40%, CUT max. pentru înălțimi de P+2 = 1,2mp ADC/ mp teren;

- CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune parcelarea terenului și modificarea UTR-ului existent din LM4 – subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor în LM3 – zonă de locuire individuală în zone de dezvoltare și funcțiuni conexe.

La întocmirea documentației vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;
- se va studia amplasarea construcțiilor propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, și de prospectele stabilite pentru căile de comunicații; dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcției propuse;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;
- argumentarea propunerilor de circulația terenurilor, inclusiv bilanțul parcelelor dacă este cazul;
- respectarea prevederilor legislației specifice în domeniul mediului și sănătății populației.
- respectarea prevederilor Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

Conform documentației întocmită de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, arh. Dragoș NEGULESCU, obiectul studiului îl reprezintă intenția investitorului de a realiza un complex de locuințe individuale, fiind necesară lotizarea terenului în 10-12 loturi cu suprafețe cuprinse între 450 și 650mp; fiecare lot fiind destinat unei locuințe individuale cu regim de înălțime (S+)P+1+M, cu suprafețe desfășurate cuprinse între 200 și 250mp.

POT maxim propus = 35%

CUT maxim propus = 1,0mp ADC/ mp teren

H maxim = (S+)P+1+M

Indicatorii urbanistici și H maxim se vor definitiva prin PUZ, și se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică, cu condiția ca distanța dintre construcții să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Suprafață spații verzi = 30%.

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă, cf. PUG:

- a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată până la 120mp;
 - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120mp;
 - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
 - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea nr. 350/ 2001: prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Cf. art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/ 2001: Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților

Accesul pe teren se realizează din str. Cedrului. Se va avea în vedere respectarea prospectelor stabilite prin PUG – planșa 05 - Reglementări urbanistice - căi de comunicații (3-3' – artere secundare în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 9-12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); pietonal (1,5-3m x2).

Reglementarea circulațiilor, acceselor carosabile și pietonale, a parcajelor, a relației cu circulația din zonă, se vor argumenta în baza studiilor de specialitate, cf. normativelor în vigoare.

Cf. art. 13 din HG nr. 525/ 1996 – asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Cf. art. 27 din HG nr. 525/ 1996 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Cf. art. 28 din HG nr. 525/ 1996 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Cf. art. 30 din HG nr. 525/ 1996 – Parcelare

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Se vor avea în vedere:

- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Asigurarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă.

5. Capacitățile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 774/ 24.11.2021.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de circulație, studiu de preordonare rețele.

Se va prezenta acordul proprietarului imobilului afectat pentru realizarea accesului (Direcția Patrimoniu și/ sau alte persoane fizice/ juridice, după caz) și se vor analiza observațiile proprietarilor ce pot fi afectați de propunerile din PUZ dacă este cazul (ex.: realizarea prospectelor stradale conform PUG, schimbarea reglementărilor propuse, însorire, etc.).

Se vor respecta orice alte condiții impuse prin avize/ acordurile obținute.

Se vor avea în vedere condițiile și/ sau recomandările membrilor Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, precizate în avizul CTATU nr. 5648/ 04.02.2022.

Elaborare PUZ

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din prevederile HCLM 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 MDRT nr. 2701/ 2010.

Etapele de informare și consultare a publicului pentru documentații de urbanism:

- etapa pregătitoare (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația pentru avizul de oportunitate);
- etapa elaborării propunerilor (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația cu respectarea condițiilor din avize și studii);
- etapa aprobării PUZ (30 de zile lucrătoare de la data afișării – documentația finală propusă spre aprobare);
- etapa monitorizării implementării PUZ (pe toată durata de valabilitate a documentației, după aprobarea acesteia în Consiliul Local).

Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/ N/ 16.08.2000 emis de MLPAT care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” în ceea ce privește:

- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulației, zonificare funcțională, dezvoltarea echipării edilitare în corelare cu avizele obținute), regulament local de urbanism;
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situația existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare și echipare edilitară), plan privind proprietatea și circulația terenurilor;
- alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înțelegerea reglementărilor propuse.

În conformitate art. 18, alin. (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, planul urbanistic zonal include și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, și care evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

PUZ se prezintă spre aprobare pe suport de hârtie, în patru exemplare.

- Documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online.
- Documentația se va elabora și în format .dwg și GIS și se va preda pe suport electronic (CD/ DVD).

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 774/ 24.11.2021.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARIU

întocmit,
Corina Alexandra PICHIU

BORDEROU
Pr. Nr. 1059/2021
PUZ nr.cad. 39000 "Ansamblu locuinte individuale"
Prima versiune (avize)
municipiul Giurgiu, str. Cedrului, nr.21

Piese scrise

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

Piese desenate

1- Incadrarea in teritoriu
2- Situatia existenta si reglementata - 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
Extras carte funciara
Certificat de urbanism (copie)
Aviz de oportunitate (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. Elemente de identificare si amplasare
- 2.2. Accesibilitate la cai de comunicatie
- 2.3. Situatia juridica a terenului
- 2.4. Situatia existenta
- 2.5. Studii teren (geo/topo)
- 2.6. Caracterul zonei , aspectul architectural- urbanistic
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Analiza situatiei functionale existente
- 3.3. Disfunctionalitati – prioritati
- 3.4. Optiuni ale proprietarilor
- 3.5. Analiza critica-sintetica

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. 3900 "Ansamblu locuinte individuale"
Str. Cedrului, nr.21, municipiul Giurgiu nr.cad. 39000

1.1 DATE GENERALE

| | |
|---------------------------------|---|
| AMPLASAMENT | <i>Studiu de oportunitate aferent PUZ nr.cad. 39000</i> <ul style="list-style-type: none">• INTRAVILAN MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU• STR. CEDRULUI NR.21 |
| INVESTITOR SI PROPRIETAR | <ul style="list-style-type: none">• S.C. PALAS S.R.L.• SAT REMUS SOS BUCURESTI NR. 127• COM. FRATESTI JUD GIURGIU• J52/369/2004 ; RO16796359 |
| PROIECTANT GENERAL | <ul style="list-style-type: none">• SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL• J40/6590/2003 , RO15442680• STR. DR. PANAIT IATROPOL, NR.9, ETAJ, S5, BUCURESTI• DR. ARH. DRAGOS NEGULESCU – MEMBRU RUR |
| CERTIFICAT DE URBANISM | <ul style="list-style-type: none">• 774/24.11.2021 |
| NUMAR PROIECT | <ul style="list-style-type: none">• 1059/2021 |
| DATA ELABORARII | <ul style="list-style-type: none">• FEBRUARIE 2022 |

1.2.Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost solicitata pentru a raspunde atat optiunilor proprietarului 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 Palas SRL, de a realiza, pe terenul aflat in proprietatea sa, lotizarea in vederea edificarii unui ansamblu de locuinte individuale; in cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere necesitatea lotizarii cat si a detalierei unor aspecte privind trama stradala propusa prin PUG in zona.

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

- Reglementarea terenului proprietate SC Palas SRL (nr.cad 39000) privind insertia unor functiuni rezidentiale
- 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. pentru terenurile adiacente
- 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 Palas necesare realizarii investitiei, 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 39000 si adresa postala str. Cedrului nr.21, este situat in frontul secund al b-dului Bucuresti (in spatele statiei de distributie carburanti Lukoil- Andaluzia, fara acces si vizibilitate directa din b-dul Bucuresti), si are categoria de folosinta arabil in intravilan.

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu este amplasata in zona de nord a intravilanului la cca 0,5km 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 :

Terenul ce urmeaza a fi are urmatoarele vecinatati:

- la nord si vest – terenuri proprietate privata, ocupate de cladirile fostului IPILF – nr.cad 41286, 41131, 41233/ o serie de resturi de teren cu statut juridic incert
- la est –fasie de teren domeniu public (profunzime 2-4m); dincolo de aceasta teren proprietate privata – Baduc nr.cad.40997
- la sud – drum public – strada Cedrului cadastrata sub nr. 41530, respectiv nr.cad. 42043;

Terenul are o forma dretunghiulara (cca 145mx50m), se desfasoara pe directie est-vest, are categoria de folosinta arabil in intravilan, insumeaza o suprafata de 7000mp si este identificat prin urmatoarele puncte de contur:

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---------------------------|--------------------------|------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 270382.095 | 578230.349 | 46.019 |
| 2 | 270374.763 | 578275.780 | 12.785 |
| 3 | 270372.568 | 578288.375 | 8.187 |
| 4 | 270371.088 | 578296.427 | 20.256 |
| 5 | 270367.569 | 578316.375 | 61.829 |
| 6 | 270357.314 | 578377.348 | 45.840 |
| 7 | 270311.945 | 578370.796 | 144.000 |
| 8 | 270332.288 | 578228.240 | 49.852 |
| S(1)=7000.38mp P=388.767m | | | |

2.2. Accesibilitate

Accesul se realizeaza din str. Cedrului (la care terenul analizat are un front de aproximativ 100m, suplimentat cu zona de acces dinspre sud-est) strada, ce prin intermediul str. Stejarului, debuseaza in DN5, oferind astfel o accesibilitate buna a terenului atat inspre centrul municipiului si vama, cat si inspre Bucuresti (inspre nord prin DN5). Desi definit cadastral, in zona terenului, drumul public de acces (latime cca 6.70m) nu este realizat, fiind din pamant fara interventii infrastructurale.

2.3. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea SC Palas SRL in baza Actului Notarial nr. 617, din 10/09/2021 emis de BNP DURBAC MARIUS-LAURENTIU. Conform extrasului de carte funciara anexat terenul nu este grevat de sarcini.

2.4. 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

Terenul nu este imprejmuit, beneficiind insa de delimitarile proprietatii din nord cu care acesta are limita comuna si nu este utilizat. Astfel, in momentul de fata terenul poate fi considerat fara functiune.

2.5. Studii teren

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, 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 amplasamentul o serie de locuinte individuale (la sud si vest) cu acces din str. Cedrului, str. Paltinului si str. Stejarului, dotari de depozitare, comerciale si logistice (la nord si vest) – cu acces din b-dul Bucuresti si str. Serelor.

Fondul construit are un caracter eterogen, rezultat in zona de locuinte dintr-o ocupare de parcela diversa, cat si dintr-un parcelar neordonat; in zona de nord cu loturi de suprafete mari si ocupare mare a terenului, caracterul este dat de starea nesatisfacatoare a fondului construit in anii 80 si ramas, pana acum, fara interventii de reparatii capitale. Terenul se afla in afara perimetrelor rezervatiilor urbanistice sau arhitecturale stipulate prin documentatia aferenta PUG-ului Giurgiu si departe de zonele naturale protejate Natura 2000, aflate in extravilanul UAT Giurgiu (cca 4km).

2.7.Echipare edilitara

Terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retele urbane (mai putin cea de alimentare cu agent termic), traseele retelelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Stejarului cu posibilitate de aici de prelungire pe str. Cedrului (retele tehnico-edilitare apa-canal si alimentare cu energie electrica au fost deja realizate pe tronsonul de acces al acestei strazi)

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 , din cauza lipsei imprejmuirii, a fost poluat superficial de gunoarie, in prezent evacuate..

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

Funciunea anterioara nu a avut caracter poluant; pana acum 2 ani terenul a fost acoperit de platforme, iar de atunci nu a mai fost folosit.

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 situarea terenului in frontul 2 fata de b-dul Bucuresti si de existenta Centurii Ocololitoare a Municipiului, ce preia marea parte a traficului greu.

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:

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- reparatii la locuintele existente;
- locuinte individuale in regim de construire discontinuu;
- locuinte cu partii 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.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta;
- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei si 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;
- toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.

Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admite conversia locuintelor in alte functiuni permise in zona cu conditia pastrarii ponderii locuirii in proportie de minim 30%.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 10 autoturisme

- concomitent, sa nu produca un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zonele de locuit la mai putin de 50m de locuinte sau alte functiuni protejate, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.
- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si birouri cu suprafete intre 250mp si 600mp, care indeplinesc celelalte conditii de mai sus cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.
- Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu conditia ca spatiile de alimentatie publica aferente sa nu aiba program peste orele 22:00.
- spatii inchise pentru spectacole sau sport;
 - lacasuri de cult;
 - spatii de intretinere corporala si recreere in spatii acoperite;
 - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, discoteci, etc.;
- Se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinichigerie, etc.).
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejurimea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5m de limita proprietatilor invecinate;
 - functiunile altele decat locuirea sunt permise numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:
 - functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau dupa orele 22:00, producand dezagremente, la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate;
 - functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii expruse se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice);
- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 600mp ADC sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 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 10 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 vanzare 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 cu mai mult de trei posturi;
- 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.

In afara prevederilor functionale LM4, PUG-ul stipuleaza aparatenenta terenului si la zona functionala CC1- zona transporturilor rutiere. Astfel cf. plansei „trama strada” aferenta PUG terenul este afectat de suprafete rezervate cailor de comunicatie rutiere in trei ipostaze:

1. strada Cedrului si prelungirea ei necesita conform PUG o largire a profilului de la 6.70m (definit cadastral) la 12.00m ceea ce afecteaza o fasie de circa 2,65m pe toata latura sudica a terenului in studiu pentru care va trebui schimbat statutul juridic (domeniu privat al persoanelor juridice – domeniu public de interes local)

2. in zona mediana cf. aceleasi planse aferenta PUG-ului exista un drum, figurat ca existent. Consideram ca acesta este o eroare fizica in elaborarea PUG, avand in vedere statutul juridic clar al terenului analizat, acea suprafata nefiind niciodata drum public.

3. pe zona de nord este figurat un drum propus pentru care va fi necesara rezervarea unei fasii de teren de 6.00m aferente limitei nordice (simetric tot 6.00m pentru terenul din nord). Avand in vedere faptul ca acest traseu intersecteaza nu numai doar terenuri private cat si suprafete construite (halele IPILF, cladiri BADUC), si faptul ca zona, cu o tendinta de cristalizare inspre rezidential individual are acces functional prin str. Strejarului, consideram nefezabila aceasta operatiune urbana, cel putin in viitorul apropiat.

Din punct de vedere functional nu se solicita schimbarea incadrarii functionale stipulate prin PUG ci doar a celei subzonale din LM4 in LM3, subzona ce este conforma cu tipul de investitie scontat (lotizare pentru realizare de locuinte individuale).

3.2.Situatia functionala 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 si de servicii – bordand sos Bucuresti (SDC Lukoil, Motel si Restaurant Andaluzia, Baduc – materiale de constructie),
- zona logistica pe suprafetele industriale de la nord, cu acces din nord – din fosta str.Serelor

Concluzionand, terenurile ce bordeaza b-dul Bucuresti (printre care si terenul analizat) au functiuni diverse, zona rezidentiala individuala fiind constituita catre interiorul parcelarului, inspre vest.

3.3.Disfunctionalitati – prioritati

Au fost evidentiata o serie de disfunctionalitati, 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 disfunctionalitati 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 carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str. Cedrului) |
| 2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat din accesibilitatea foarte buna | 2.1. Reglementarea acestei zone (implicit a terenului studiat) care sa cuprinda locuire individuala in concordanta 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, si la celelalte retele urbane de echipare tehnico-edilitara |
| 4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa | 4.1Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata; |

3. 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 rezidentiale, specifice zonei. Astfel, in principal, este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din LM4 in LM3**, locuinte in zone de dezvoltare, cat si reglementarea suprafetelor de teren afectate de trama stradala propusa prin PUG.

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

Din punct de vedere a situatie reglementate, aceasta concorda cu cea scontata de catre beneficiar (p[astrarea incadrarii functionale rezidentiale) iar faptul ca terenul nu este sub incidenta unor zone de protectie si este neconstruit vine sa sustina aceasta initiativa investitionala.

Pe de alta parte, necesitatea corelarii solutiei de lotizare cu reglementarile asupra tramei stradale conduce la definirea unor zone rezervate regularizarii si modernizarii tramei stradale, astfel:

- prin rezervarea unei suprafete ce va fi reglementata ca neconstruibila pentru realizarea, pe termen mediu sau lung a strapungerii carosabile de la nord, fara implicatii de ordin juridic
- trecerea unei suprafete de teren (din zona de sud, adiacenta drumului) din domeniul privat in domeniul public in vederea modernizarii si regularizarii str. Cedrului.

Cu conditionarile de mai sus, **se considera deci posibila realizarea investitiei cu caracter rezidential pe terenul analizat cu RESPECTAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU**, reglementari prezentate in capitolul urmator:

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Solutia de parcelare a terenului consta in realizarea a 11 loturi de locuinte individuale cu constructii P+1+M la care se adauga un lot rezervat OUP. **Loturile vor avea, fiecare, acces direct din drumul public.**

4.1.Reglementari trama stradala

1. Drumuri publice

Cu incidenta asupra terenului studiat din punct de vedere al tramei stradale, prezentul studiu reglementeaza ca obiectiv de utilitate publica, pe baza profilelor reglementate in PUG Giurgiu, "Modernizarea str. Cedrului, tronson 2 si 4" la un prospect de 12m –doua benzi de 3.50m (in stadiul actual tronsonul 4 are o latime cuprinsa in 5 si 7m – tronsonul 2 avand o latime de 6.70m). Inspre est tronsonul 4 (fundatura) va beneficia de o suprafata de teren rezervata intoarcerii in "T" a autovehiculelor.

Aceasta modernizare ,tradusa prin largire, regularizare si realizare imbracaminte definitiva, nu are implicata realizarea unei spine verzi plantate de (2 x 1.00) si trotuare (2x1.50m)

Acelasi profil este propus orientativ si pentru celelalte tronsoane ale str. Cedrului.

Parcrea vehiculelor se va realiza in interiorul loturilor nou-propuse (au fost prevazute cate 2 locuri de parcare/lot)

4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

1. LOCUINTE (loturile 1-11)

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu, pentru locuintele incadrate in LM3 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE se reglementeaza urmatoarele:

- Regim de inaltime max P+ 1+M
- Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m
- Inaltime maxima la streasina – 7.50m
- POT maxim – 35%; CUT Maxim – 1 (pentru P+1+M)
- Spatiu verde – minim 30%
- Locuri de parcare de rezidenta – 2/lot
- Tip de ocupare a terenului - locuintele se vor construi in regim izolat
- Retrageri - se reglementeaza urmatorul constructibil pentru fiecare din loturi:
 - retragere laterala generala de 3.00m
 - retragere de min.6.00m fata de aliniamentul nou constituit
 - retragere de 9.00m fata de limita posterioara (retragere ce include si banda rezervata OUP2)

4.3. Reglementare lotizare

Prin prezentul PUZ se propune deci schimbarea functionala din subzona functionala LM4 (Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor) , in locuire individuala in zone de dezvoltare (LM3) cu urmatorul bilant functional pentru terenul analizat:

| | existent | | propus | | |
|---------------------|----------|-----|--------|-----|-----|
| | mp | % | mp | % | |
| fara functiune | 7000 | 100 | 0 | 0 | LM4 |
| locuire individuala | 0 | 0 | 6615 | 95 | LM3 |
| teren OUP | 0 | 0 | 385 | 5.5 | CC1 |
| TOTAL | 7000 | 100 | 7000 | 100 | |

Acest bilant rezulta din lotizarea propusa, rezumata mai jos:

| | | S TEREN | REG.H. | POT MAX | CUT MAX | Subz. Fnc | tip ocupare |
|--------------|--------------|---------------|----------------------|---------------|--------------|-----------|-------------|
| LM3 | LOT 1 | 689.05 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | LOT 2 | 613.71 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | LOT 3 | 610.53 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | LOT 4 | 606.64 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | LOT 5 | 600.78 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | LOT 6 | 594.69 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | LOT 7 | 589.29 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | LOT 8 | 584.89 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | LOT 9 | 580.56 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | LOT 10 | 576.22 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | LOT 11 | 569.10 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 | IZ |
| | | total | 6615.46 | | 94.50 | | |
| CC1 | LOT 12 | 384.80 | neconstruibil | | | | |
| | total | 384.80 | | 5.50 | | | |
| TOTAL | | 7000 | | 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 la nivelul intregului lot analizat:

| | propus | |
|------------------------------|----------------|--------------|
| | mp | % |
| ocupat de constructii | 1266.32 | 18.09 |
| platforme parcare | 275.00 | 3.93 |
| trotuare | 1126.65 | 16.10 |
| spatii verzi | 3947.23 | 56.39 |
| propus pentru locuire | 6615.20 | 94.50 |
| propus pentru drum | 384.80 | 5.50 |
| TOTAL | 7000 | 100 |

4.5.Echipe edilitara:

Fiecare lot in parte va beneficia de racord la retele apa-canal, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale ,retele ale caror trasee exista in zona amplasamentului, traseu ce va fi extins pentru fiecare parcela.

Contorizarea se va realiza separat pentru fiecare lot in parte.

Evacuarea deseurilor menajere se va face in conditiile impuse de firma prestatoare, in baza unui contract general, in (sau centralizat, in acest caz va fi utilizata platforma de colectare generala a deseurilor fiind situata in zona intoarcerii in T) sau individual. pentru fiecare lot in parte

SOLUTIILE SI ZONELE DE RACORD PREZENTATE IN PLANSA 4 SUNT PROPUNERI ORIENTATIVE;
 SOLUTIILE FINALE VOR FI STABILITE DE CATRE ADMINISTRATORII DE RELETE IN ETAPELE ULTERIOARE DE PROIECTARE.

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) – suprafata de teren rest al barierei de protectie infrastructurala
- ◆ 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

Regimul juridic

Terenurile isi pastreaza forma de proprietate(proprietate privata a persoanelor juridice) cu exceptia un suprafete de teren (lotul 12, S=384.80mp) propusa pentru introducerea in domeniul public (prin rascumparare) in vederea realizarii obiectivului de utilitate publica OUP1 "Modernizare si regularizare str.Cedrului , tronson 2 si 4". Pana la demararea procedurilor de realizarea a a cestui OUP terenul ramane in proprietatea existenta urmand a fi utilizat ca zona de acces catre loturile de locuinte individuale 1-11.

Se defineste de asemenea, obiectivul de utilitate publica OUP2 "Realizarea strapungere carosabila IPILF – giratoriu DN5 Lukoil", fara implicatii juridice la aceasta etapa.

Fara incidenta directa asupra terenului studiat, se propune, in vederea elaborarii unei documentatii de urbanism ulterioare, "Modernizarea str. Cedrului, tronson 1 si 3" ca obiectiv de utilitate publica.

Regimul tehnico-economic

Loturile isi schimba categoria de folosinta din arabil intravilan in curti-constructii intravilan. In momentul trecerii, prin rascumparare, in domeniul public a lotului 12, si acesta, la randul sau, isi va schimba categoria de folosinta din arabil in drumuri. Mai jos este prezentat bilantul folosintei existent-propus:

| | existent | | propus | | |
|--------------------|----------|-----|--------|-----|----|
| | mp | % | mp | % | |
| arabil | 7000 | 100 | 0 | 0 | A |
| curti-constructii | 0 | 0 | 6615 | 95 | CC |
| propus pentru drum | 0 | 0 | 385 | 5.5 | DR |
| TOTAL | 7000 | 100 | 7000 | 100 | |

4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Locuintele in sine sunt o investitie privata (urmand a fi realizate de catre investitor si ulterior vandute), astfel incat toate costurile aferente vor fi suportate de catre investitor.

A.Categorii de costuri – investitor privat

- costuri de proiectare complexa a investitiei
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (o minima terasare sistematizare verticala asigurare a scurgerii apelor meteorice)
- realizarea obiectivelor propuse si dotarea lor conform standardelor
- realizarea racordurilor la retelele tehnico-edilitare municipale si a accesurilor

B.Din punctul de vedere al autoritatilor locale, cu incidente asupra investitiei in sine, costurile se impart in:

- costuri realizarii OUP modernizare si regularizare tronson vest si est strada Cedrului avand in vedere faptul ca din punct de vedere juridic formalitatile sunt deja indeplinite, sau in curs de realizare (o parte din teren este aflat in domeniul public al municipalitatii)
- costuri aferente impunerii de masuri si control pentru zonele afectate de servituti
- costuri aferente politicilor de sustinere si atragere a investitorilor in zona ulterior realizarii ansamblului de locuinte, prin punerea la dispozitia acestora o infrastructura rutiera cat si edilitara corespunzatoare pentru a profita de infrastructura zonală in scopul extinderii caracterului rezidential asupra terenurilor libere adiacente

Toate celelalte costuri ce cad in sarcina autoritatilor locale sunt de natura indirecta, investitia putand functiona fara ele, insa realizarea lor ar oferi sansa unei functionari mai eficiente comunei

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea 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

- Realizarea dezmembrarii cadastrale
- Echiparea tehnico-edilitara
- Demararea demersurilor pentru edificare ;
- Realizarea investitiilor scontate

Etapa nr.3 – prioritate mare

- Realizarea obiectivului de utilitate publica OUP1 T2 si OUP 1 T4

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
- 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 :
 - Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
 - 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;
PUZ nr.cad. 39000 "Ansamblu locuinte individuale"
Str. Cedrului, nr.21, municipiul Giurgiu

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. definita prin nr.cad.39000, adresa postala – str Cedrului nr.21 si urmatoarele coordonatele ale punctelor de contur

:

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(j,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 270382.095 | 578230.349 | 46.019 |
| 2 | 270374.763 | 578275.780 | 12.785 |
| 3 | 270372.568 | 578288.375 | 8.187 |
| 4 | 270371.088 | 578296.427 | 20.256 |
| 5 | 270367.569 | 578316.375 | 61.829 |
| 6 | 270357.314 | 578377.348 | 45.840 |
| 7 | 270311.945 | 578370.796 | 144.000 |
| 8 | 270332.288 | 578228.240 | 49.852 |

S(1)=7000.38mp P=388.767m

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 de principiu al SC 837 Atelier de Arhitectura SRL.

2.3. Prescriptiile din prezentul Regulament de Urbanism vor fi incluse in Regulamentul de Ordine Interna a Complexului, regulament ce va fi elaborat prin grija utilizatorului, ulterior realizarii investitiilor.

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera o singura zona functionala (LM3) si anume:

- LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE – subzona a LM – LOCUIRE INDIVIDUALA,

•

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. – imprejmui
- 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 cat si, diferit, cele fara aplicabilitate pentru subzona definita, sau cele la care s-au propus modificari prin prezentul RLU

- In prezentul regulament s-a folosit urmatoarea modalitate de subliniere a tipului de reglementare:
- **cu BOLD au fost subliniate reglementarile prezente in RLU aferent Giurgiu, direct aplicabile unde dupa caz sunt facute precizari de detalieri.**
 - Cu text normal au fost preluate prescriptiile generale aferente RLU aplicabile si terenurilor in cauza
 - ~~Cu text taiat au fost preluate prescriptiile din RLU aferent PUG, prescriptii modificate prin prezentul PUZ~~

LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE

Se aplica loturilor 1-11

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **locuinte individuale in regim de construire discontinuu;(LM3)**
- 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 libere pietonale;**
- **spatii verzi amenajate;** plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, 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 calculul 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.

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

Sunt aplicabile prevederile de la titlul 1-prescriptii generale, punctul 5 – conditii de constructibilitate ale parcelelor – „reparcelari in orasul vechi pe baza de PUZ” si „insertii in parcelari existente P – P+1+M niveluri in zone nesupuse restructurarii”. Parcela se considera constructibila daca are suprafetele si deschiderile minime prevazute la titlul de mai sus. **Frontul minim pentru amplasarea izolata propusa este de 12.00m; Suprafata minima a parcelei pentru dispunere izolata a unei locuinte pe lot este de 250mp.**

Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute având latimea de minim 3,5m. **Loturile au acces din drumul public cu un profil carosabil de 7.00m**

ARTICOLUL 5.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4m de la aliniamentul parcelei; pot face exceptie garajele si spatiile comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia sa nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc.). **Cladirile vor fi retrase fata de noul aliniament cu min.6.00.**

- Cladirile vor fi dispuse izolat, cu exceptia cazurilor de mai jos, si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3,5m. **Avand in vedere dispunerea izolata simetric propusa, fata de limita de proprietate laterala s-a reglementat o retragere de min.3.00m ceea ce presupune o distanta de min 6.00m intre cladiri la o inaltime la streasina de max.7.50m**
- Este obligatorie cuplarea la calcan in cazul in care prin proiectul de reparcelare se stipuleaza astfel.
- Este obligatorie cuplarea la calcan in cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii cu functiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate.
- **Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m; Retragerea fata de limita posterioara va fi de min. 9.00m (incluzand si suprafata de teren rezervat a pentru realizarea OUP2)**

Se admit console de max 1.50m fata de retragerea reglementata de 12.00m fata de axul strazii Cedrului. Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea cladirilor. Avand in vedere forma si suprafata lotului aceasta nu se limiteaza

La faza de autorizare a edificarii se va avea in vedere elaborarea unui studiu de insorire pentru intreg complexul (in cazul autorizarii simultane a obiectivelor) sau pentru fiecare unitate in parte, pentru autorizare individuala

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

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m in cazul in care nici una dintre constructii nu are camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,5m latime

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci in afara circulatiilor publice. Pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescriptii generale*. S-a reglementat un numar de minim 2 locuri de parcare de rezidenta pentru fiecare lot

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala.

Se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare si cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice / comune 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 si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti având peste 4m inaltime si diametru tulpinii peste 15cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran.

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.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada si aleile interioare cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m si o parte transparenta dublata de gard viu.

Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2m inaltime in zonele aferente benzilor de constructibilitate (5m de la limita proprietatii) si transparente de inaltime 1.50m max pentru zona de retragere a constructibilului. Intregul teren va fi imprejmuit cu gard semi-opac de inaltime maxim 2.00m

Imprejmuirea se va realiza pe linia noului aliniament

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim pentru inaltimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

CC1 – CAI DE COMUNICATIE CAROSABILE

Se aplica lotului 12

Include ansamblul rețelei de transport rutier in incinte private; acesta subzona nu admite constructibilitatea in sens urbanistic, astfel articolele ce se refera la constructii sunt considerate fara obiect. De asemenea aceste alei nu au atribut de drum public.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile I-IV;
- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera;
- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri;
- autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din Municipiu, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;
- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise in localitate, instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- constructii si amenajari pentru depozitarea, reambalarea si expedierea produselor transportate, spatii si constructii de expunere si comercializare a produselor pentru comertul en-gros si pentru comertul en-detail numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de constructie si finisaj, mobilier, ambarcatiuni si diverse alte produse pentru intretinerea gradinilor, camping, etc.);
- servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;
- vama;
- spatii verzi amenajate – in general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariati si pentru calatori.

- **platforme carosabile pentru acces la loturi**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
 - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
 - constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
 - zona de protectie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea prevazuta in Legea Drumurilor, situata de o parte si de alta a drumului, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acestora;
 - depozitele si anexele vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute in prezentul PUG;

Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea autostrazii;
- modernizarea intersectiilor;
- realizarea pasajelor supra si subterane;
- realizarea spatiilor de parcare.

Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice constructii sau amenajari cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu exceptia lucrarilor de retele tehnico-edilitare care conformeaza proiectului sau si de siguranta circulatiei. Executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea in autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru inceperea lucrarilor de modernizare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

cf. RGU.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

fara obiect

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

fara obiect

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

fara obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica. **Accesul din circulatia publica va fi de minim 4.00m**

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice. **fara obiect**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile inconjuratoare mai inalte. **fara obiect**

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare. **fara obiect**

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate.

In limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii orasului.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp si tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate in zonele industriale 11, 12, 14 imprejmuirile la strada vor avea 2,2m), vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati des arbori si arbusti.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

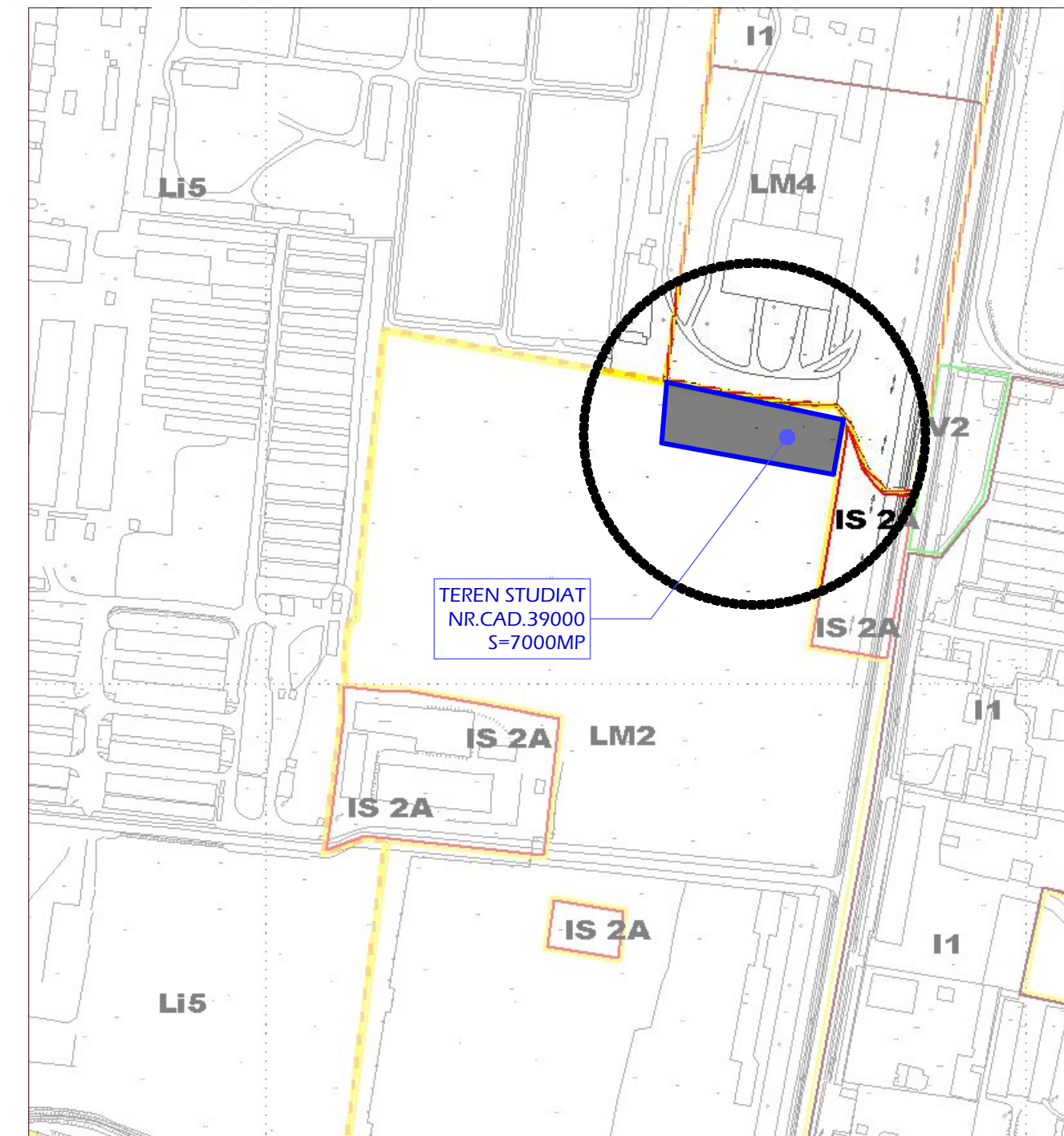
Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%. **fara obiect**

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

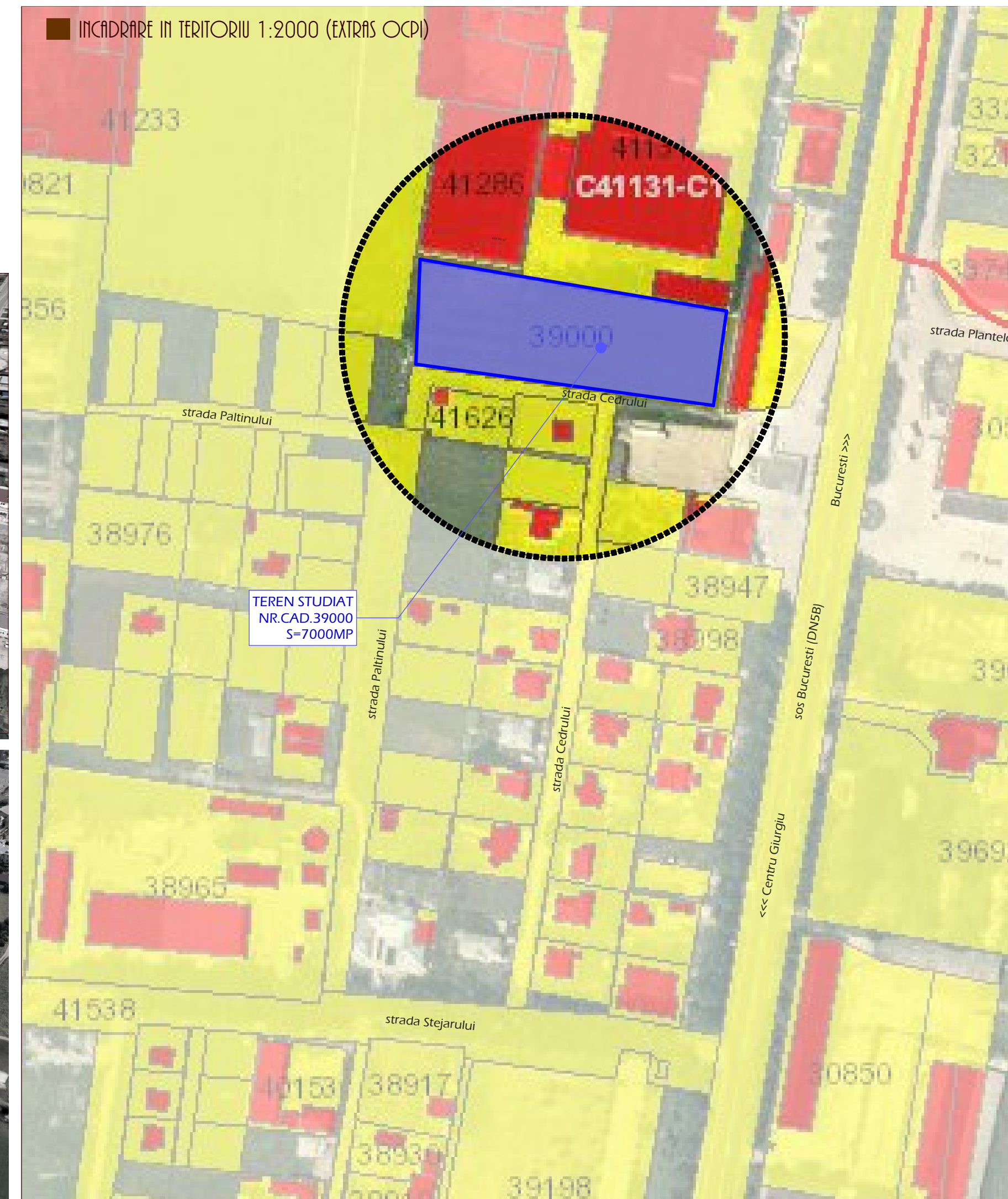
Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0. **fara obiect**

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu

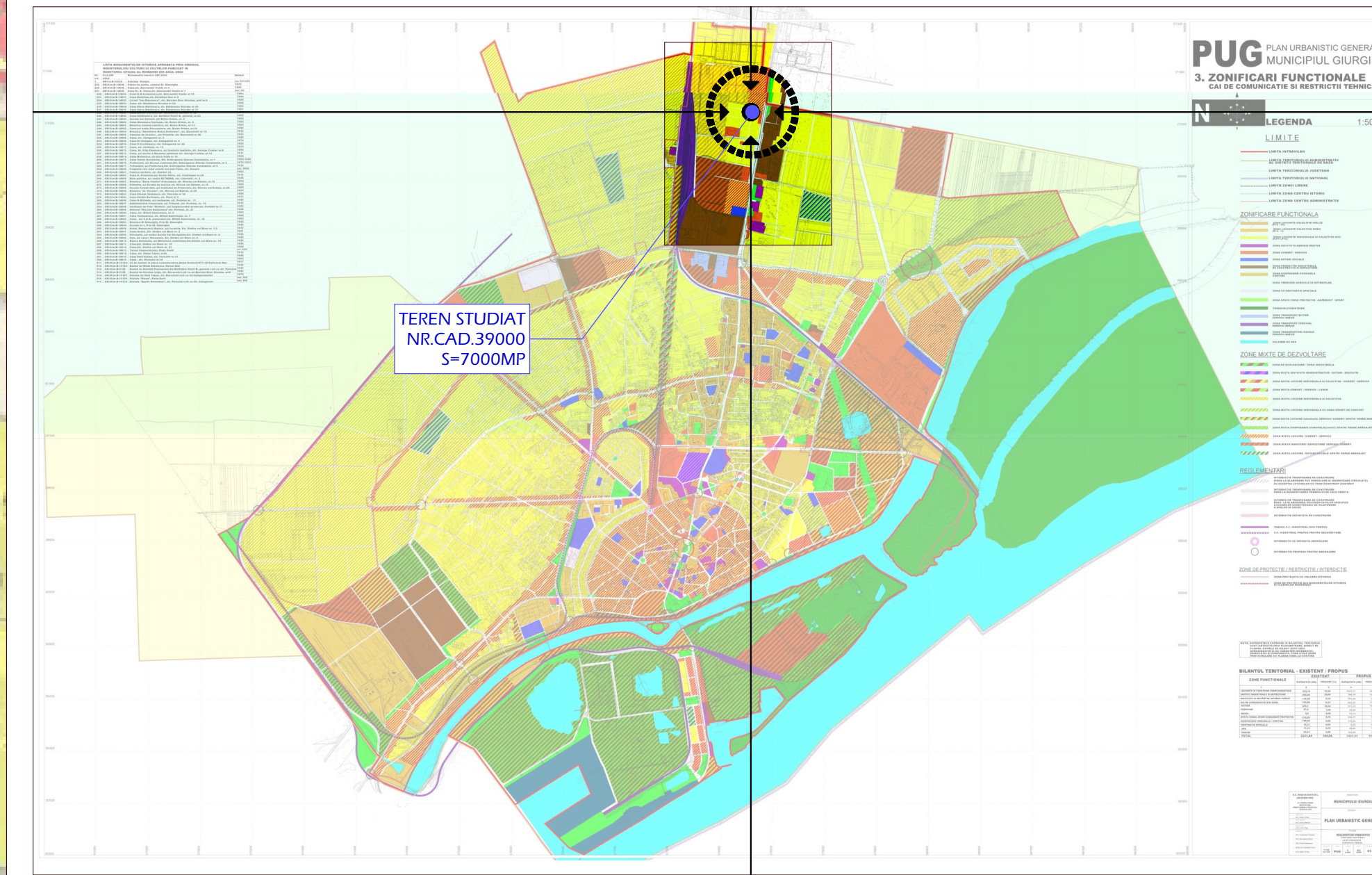
INCADRARE IN TERITORIU - EXTRAS PLANSI PUG UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA 1:5000



INCADRARE IN TERITORIU - VEDERE AERIANA



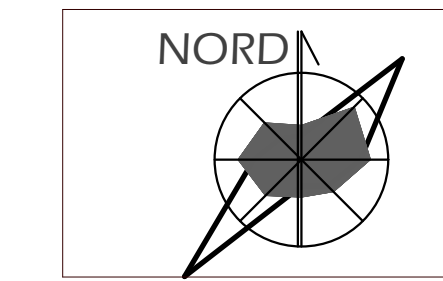
INCADRARE IN INTRAVILANIUL MUN. GIURGIU (EXTRAS PUG) 1:50000



PUZ NR CAD 39000 "Ansamblu de locuinte individuale"

1. INCADRARE IN TERITORIU **1**

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str Cedrului nr.21
 IDENTIFICARE: CF si NrCad 39000
 PROPRIETAR/INVESTITOR: PALAS
 SUPRAFATA TEREN : 7000 mp



| | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|-----------|---|---|---|
| 837 ATELIER DE ARHITECTURA | | | S.R.L. J40/6590/03 RO 1542680 MAGAZIN 3123129 | Proprietar/ Investitor SC PALAS SRL | proiect nr. 1059/21 |
| specificatie | nume | semnatura | scara | Titlu proiect | PUZ NR CAD 39000 Ansamblu de locuinte individuale |
| REDACTAT | arh.int.M.Negulescu | | | mun. Giurgiu str. Cedrului nr.21, nr.cad. 39000 | faza avize PUZ |
| PROIECTAT | arh.int.M.Negulescu | | | | |
| | arh.D.Negulescu | | data | Titlu plansa | plansa nr. |
| DIRECTOR | arh.D.Negulescu | | 02.22 | INCADRARE IN TERITORIU | 1 |

LM4 - UTILIZARE

ARTICOLUL 1 - 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.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- pentru toate functiunile este obligatorie solutia integrala a spatiilor de parcare si manevra auto in incinta;
- locuinte colective mici cu solutia in interiorul parcelei si a sistemului de colectare a gunoului, 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;
- toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.

Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admite conversia locuintelor in alte functiuni permise in zona cu conditia pastarii pozitiei locuiri in proportie de minim 30%. Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 10 autoturisme concomitent, sa nu produca un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit la mai putin de 50m de locuinte sau alte functiuni protejate, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie. Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si birouri cu suprafate intre 250mp si 600mp, care indeplinesc celelalte conditii de mai sus cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.

Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu conditia ca spatiile de alimentatie publica aferente sa nu aiba program peste orele 22.00.

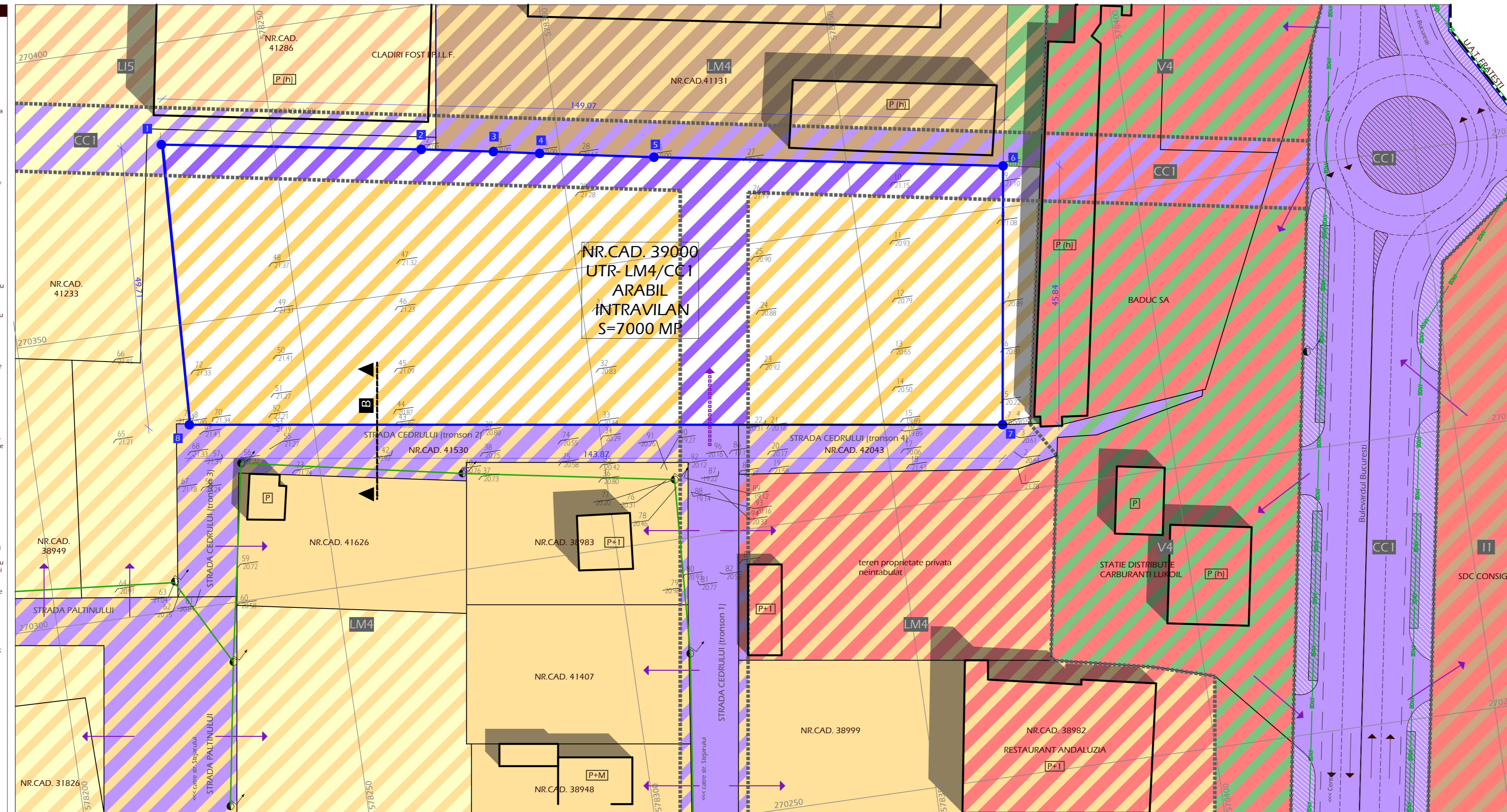
- spatii inchise pentru spectacole sau sport;
- lacasuri de cult;
- spatii de intretinere corporala si recreere in spatii acoperite;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, discoteci, etc.;

Se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinchigerie, etc.).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice);
- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 600mp ADC sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 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 10 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 dezagregamente (latrine, gradinuri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatia publica;
- autobaze si statii de intretinere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarea 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.



FUNCTIUNEA TERENURILOR

- TERENURI IN PREZENT FARA FUNCTIUNE
- TERENURI DOMENIU PUBLIC ZONA DRUM
- TERENURI DOMENIU PUBLIC ZONA VERDE
- TERENURI AFERENTE LOCUIRII INDIVIDUALE
- TERENURI AFERENTE ACTIVITATILOR AGRICOLE
- TEREN REZERVAT DOTARILOR COMERT-SERVICII
- TERENURI AFECTATE DE FUNCTIUNI DIN ZONA LOGISTICO-INDUSTRIALA

SUBZONE FUNCTIONALE CF. PUG

- L15 - Subzona mixta, rezervata locuintelor colective si locuintelor individuale in zone noi sau propuse la restructurare;
- LM4 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor;
- I1 - Subzona productie si depozitare;
- V4 - spatii verzi pentru protectia infrastructurii;
- CC1 - zona transporturilor rutiere;

DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

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 /Largirea carosabilului pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str.Cedrului) / Z.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat accesibilitatea foarte buna/ Reglementarea acestei zone (implicita terenului studiat) care sa cuprinda investitii care sa nu contrasteze cu peisajul functional existent al zonei 3.1 Lipsa canalizarii pluviale pe unele strazi interioare secundare / Racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale 3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale/ racordarea acestor terenuri la reseaua urbana de gaze naturale 4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa / Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata; includerea in procesul de reabilitare a strazilor si realizarea acestor spatii verzi si aliniamente cf. prospectelor

LIMITE SI ACCESURI

- teren studiat
- situatie cadastrala zonala
- limita subzone functionale reglementate prin PUG
- limita UAT
- acces in terenul studiat
- accesuri in terenurile adiacente

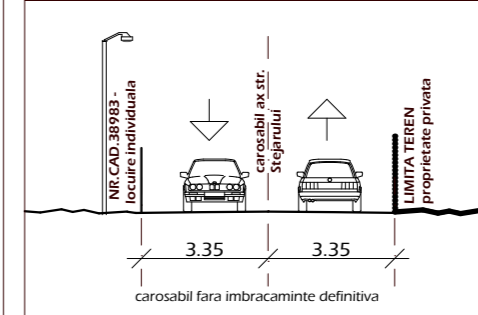
INVENTAR DE COORDONATE

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Coordonate pct.de contur Y [m] | Lungimi laterali D(i,i+1) |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 1 | 270382.095 | 578230.349 | 46.019 |
| 2 | 270374.763 | 578275.780 | 12.785 |
| 3 | 270372.568 | 578288.375 | 8.187 |
| 4 | 270371.088 | 578296.427 | 20.256 |
| 5 | 270367.569 | 578316.375 | 61.829 |
| 6 | 270357.314 | 578377.348 | 45.840 |
| 7 | 270311.945 | 578370.796 | 144.000 |
| 8 | 270332.288 | 578228.240 | 49.852 |

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

POT ex= 0.00%
CUT ex=0.000

AA PROFIL EXISTENT STR. CEDRULUI



BREVIAR FOTO



PUZ NR CAD 39000 "Ansamblu de locuinte individuale"

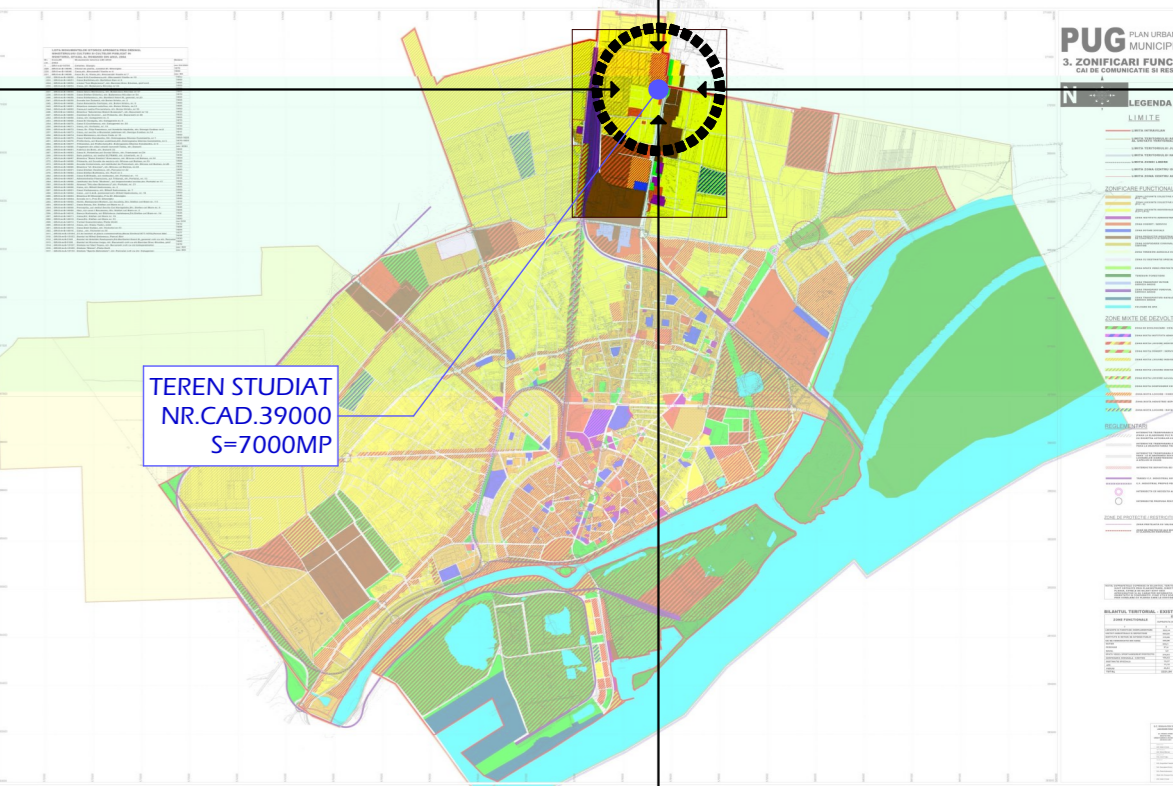
10 0 50

NORD

2. SITUATIE EXISTENTA/REGLEMENTATA 2

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str Cedrulul nr.21
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39000
PROPRIETAR/INVESTITOR: SC PALAS SRL
SUPRAFATA TEREN : 7000 mp

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU

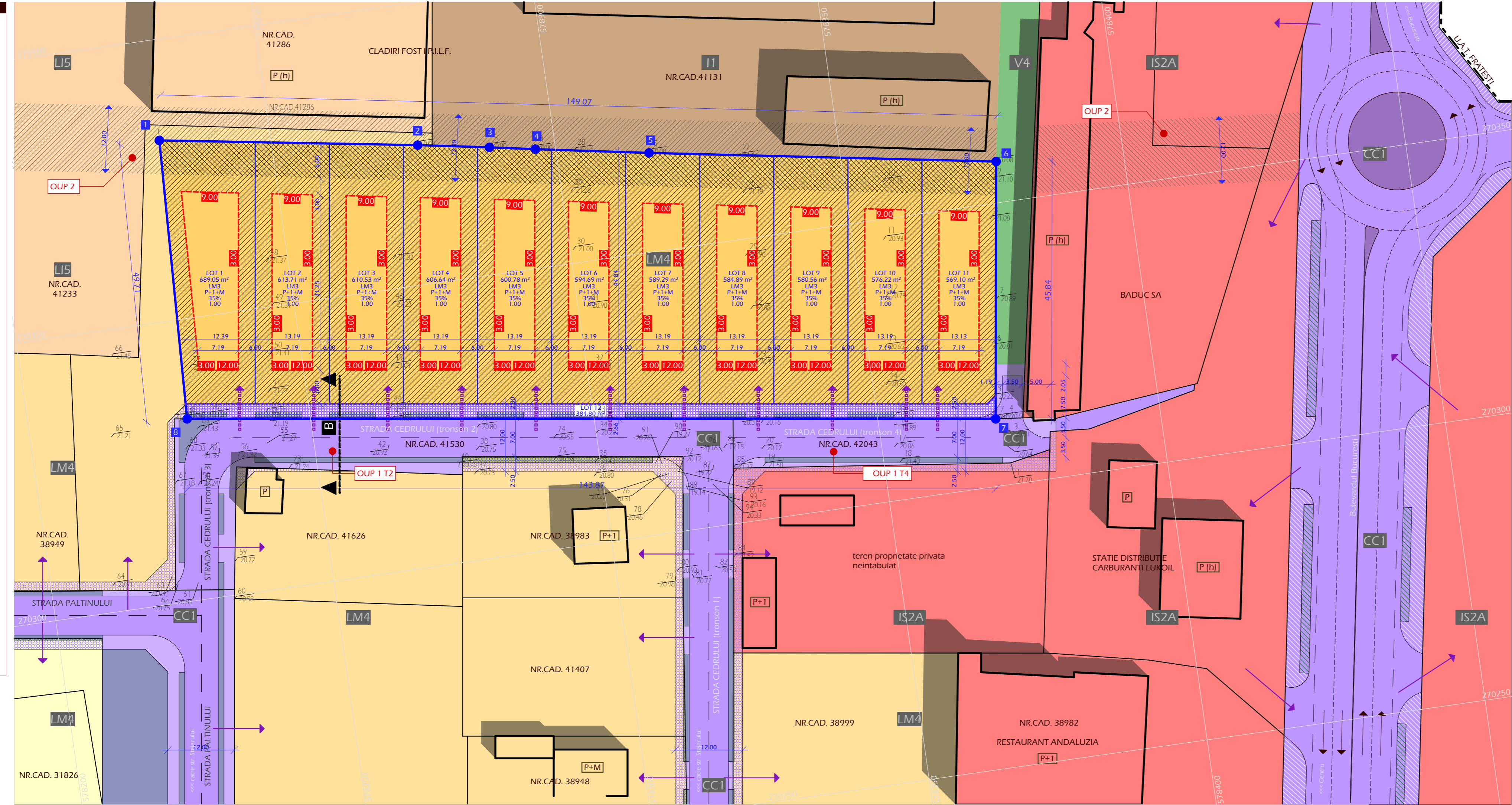


| | | | | | |
|----------------------------|--|-----------------------------|--|---|--|
| 837 ATELIER DE ARHITECTURA | | SRL J40/0590/03 RO 15442680 | | Proprietar/ Investitor | |
| SCALĂ | | 1:500 | | SC PALAS SRL | |
| PROIECTAT | | data | | PUZ NR CAD 39000 Ansamblu de locuinte individuale | |
| DIRECTOR | | 02.22 | | mun. Giurgiu str. Cedrulul nr.21, nr.cad. 39000 | |
| specificatie | | nume | | faza | |
| REDACTAT | | semnatura | | avize | |
| PROIECTAT | | data | | PUZ | |
| DIRECTOR | | 02.22 | | plansa nr. | |
| | | | | 2 | |

LM3 - UTILIZARI FUNCTIONALE
 LM3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICIU MAX P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE
 -locuinte individuale in regim de construire discontinuu;
 -locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
 -echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
 -pensiluni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
 -parcage la sol;
 -spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
 -spatii libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI
 -locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcarilor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoului, 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, magazine, 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 proprietatii invecinate.
 Toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.
 Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafate 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, si 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:
 -Funciuni 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 refolosibile;
 -platforme de precolectare a deseurilor;
 -depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 -activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatia publica;
 -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.



FUNCTIUNEA TERENURILOR

- TERENURI DOMENIU PUBLIC ZONA DRUM
- CAROSABIL
- SPINE VERZI
- TROTUARE
- TERENURI DOMENIU PUBLIC ZONA VERDE
- TERENURI AFERENTE LOCUIRII INDIVIDUALE
- TERENURI AFERENTE LOCUIRII COLECTIVE
- TEREN REZERVAT DOTARILOR COMERT-SERVICII
- TERENURI AFECTATE DE FUNCTIUNI DIN ZONA LOGISTICO-INDUSTRIALA

REGULARIZAREA TRAMEI STRADALE

SUPRAFATA DE TEREN NEEFICABILA REZERVATA REALIZARI STRAPUNGII CAROSABILE DIN NORDUL TERENULUI, OUP 2, PROPU SA PRIN PUG L=6.00M:

- AFERENTE TERENULUI STUDIAT
- AFERENTE TERENURILOR ADIACENTE*

SUPRAFETE DE TEREN PROPUSE PENTRU INCLUDEREA IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU REALIZARE O.U.P. 1 *REGULARIZARE SI MODERNIZARE STR. CEDRULUI TRONSON 1,2,3,4*:

- AFERENTE TERENULUI STUDIAT S= 383.69MP
- AFERENTE TERENURILOR ADIACENTE*

*prezentul PUZ reglementeaza exclusiv terenul cu nr.cad. 3900. Propunerile pentru celelalte zone adiacente pot servi ca punct de plecare pentru documentatii urbanistice ulterioare, insa nu se contine in reglementari

CONSTRUBIL

- 3.00 retragerea construibului fata de limitele laterale/ posterioare reglementate ale loturilor
- 2.50 retragerea construibului fata de ax drum
- zona neeficabila rezultata din retragerile construibului (platforme / spatii verzi etc)
- retragerea imprejmirii

BILANT LOTIZARE PROPU SA

| S | TEREN/REG.H./POT | MAX/CUT | MAX/Subz. | Fry/tip | ocupare | |
|-------|------------------|----------------|---------------|---------|---------|--------|
| LM3 | LOT 1 | 689.05 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | LOT 2 | 613.71 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | LOT 3 | 610.53 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | LOT 4 | 606.64 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | LOT 5 | 600.78 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | LOT 6 | 594.69 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | LOT 7 | 589.29 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | LOT 8 | 584.89 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | LOT 9 | 580.56 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | LOT 10 | 576.22 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | LOT 11 | 569.10 | P+1+M | 35% | 1 | LM3 IZ |
| | total | 6615.46/94.50% | | | | |
| CC1 | LOT 12 | 384.80 | neconstruibil | | | |
| TOTAL | total | 384.80/5.50% | | | | |
| | | 7000/100.00% | | | | |

BILANT UTILIZARE EXISTENT/PROPU SA

| | existent | % | propus | % | |
|---------------------|----------|-----|--------|-----|-----|
| fara functiune | 7000 | 100 | 0 | 0 | LM4 |
| locuire individuala | 0 | 0 | 6615 | 95 | LM3 |
| teren OUP | 0 | 0 | 385 | 5.5 | CC1 |
| TOTAL | 7000 | 100 | 7000 | 100 | |

LIMITE SI ACCESURI

- teren studiat
- lotizare propusa
- situatie cadastrala zonala
- limita subzone functionale reglementate prin PUG
- limita UAT
- acces in terenul studiat
- accesuri in terenurile adiacente

INVENTAR DE COORDONATE

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi latari D(i,i+1) |
|----------|--------------------------------|------------|-------------------------|
| 1 | 270382.095 | 578230.349 | 46.019 |
| 2 | 270374.763 | 578275.780 | 12.785 |
| 3 | 270372.568 | 578288.375 | 8.187 |
| 4 | 270371.088 | 578296.427 | 20.256 |
| 5 | 270367.569 | 578316.375 | 61.829 |
| 6 | 270357.314 | 578377.348 | 45.840 |
| 7 | 270311.945 | 578370.796 | 144.000 |
| 8 | 270332.288 | 578228.240 | 49.852 |

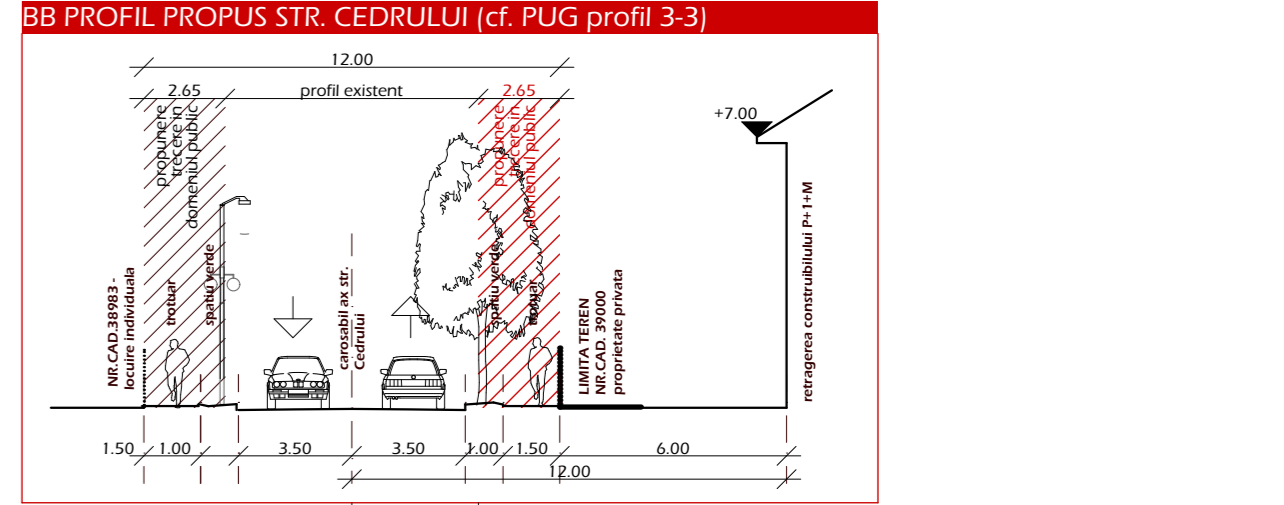
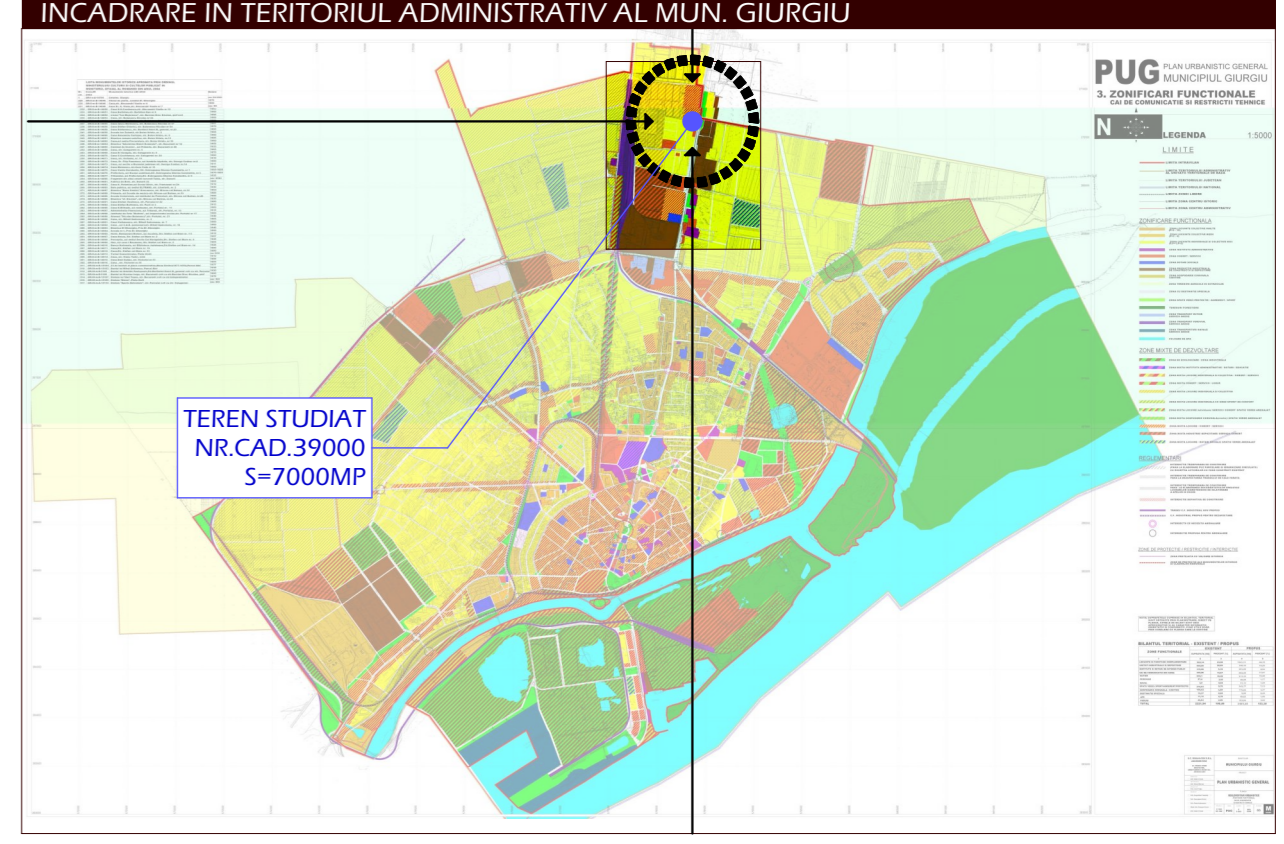
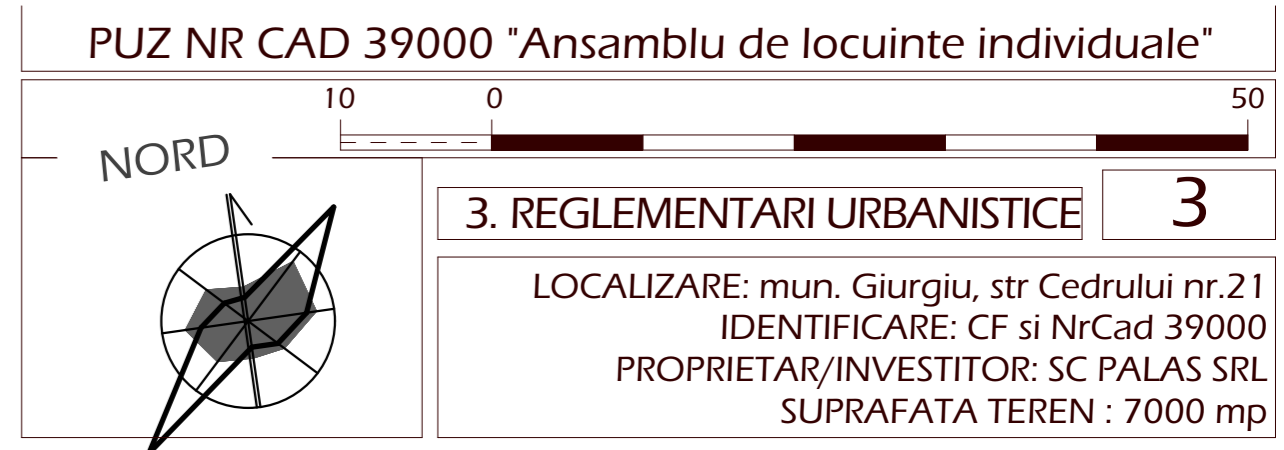
INDICATORI URBANISTICI PROPUNERE LM3

- POT max = 35.00%
- CUT max=1.000
- Reg h max=P+1+M
- Sp.verzi min.=30%
- Parcare/lot=2
- h str. max=7.5m (CTA)
- h max=10m (CTA)

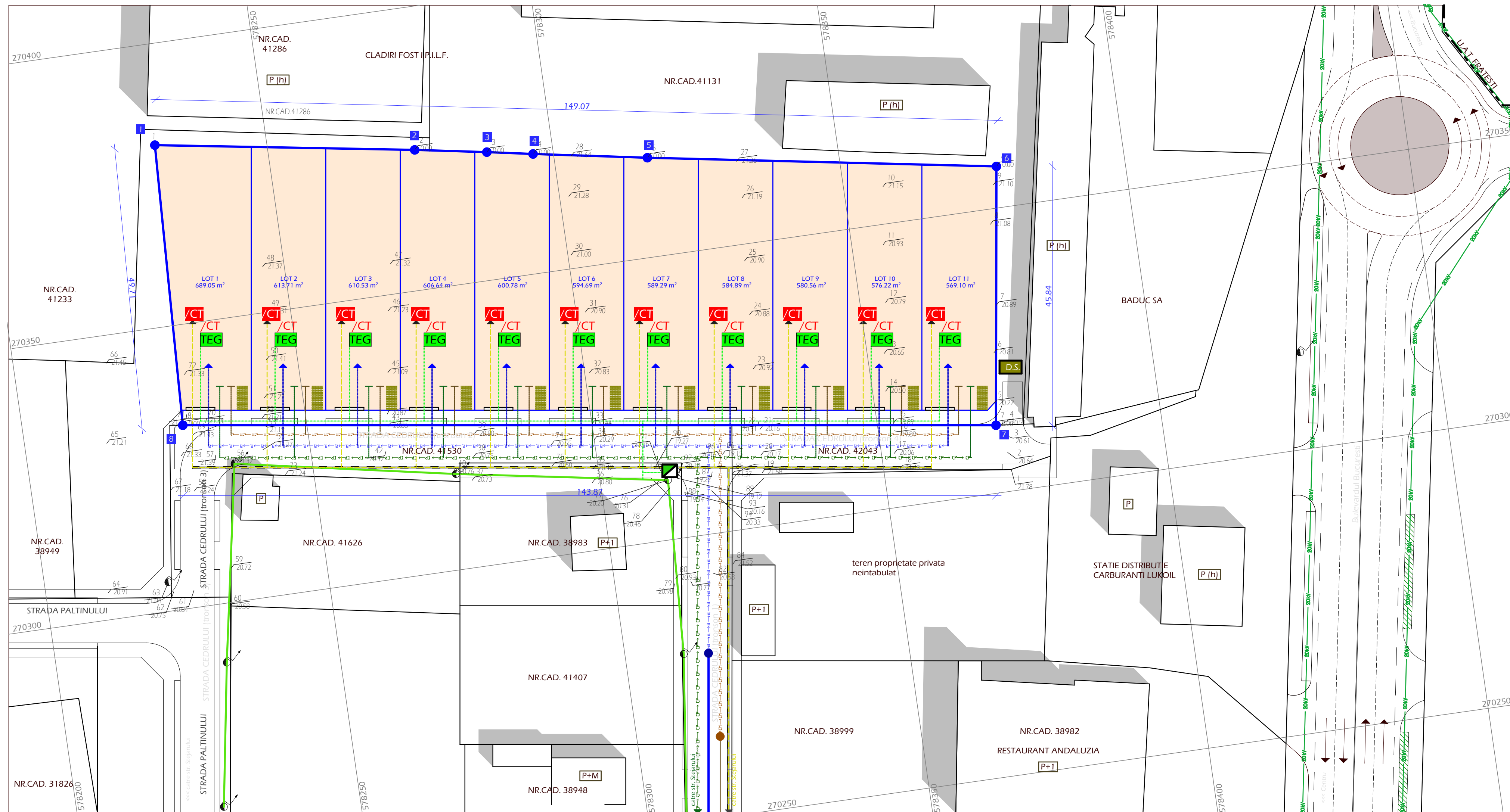
SUBZONE FUNCTIONALE CF. PUG

- LM3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE
- IS2A - SUBZONA COMERT-SERVICII
- LM 4 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici, precum si serviciilor
- I 1 - subzona productie si depozitare
- CC1 - zona transporturilor rutiere
- G7 - trasee/dotari retele (alimentare cu gaze naturale)

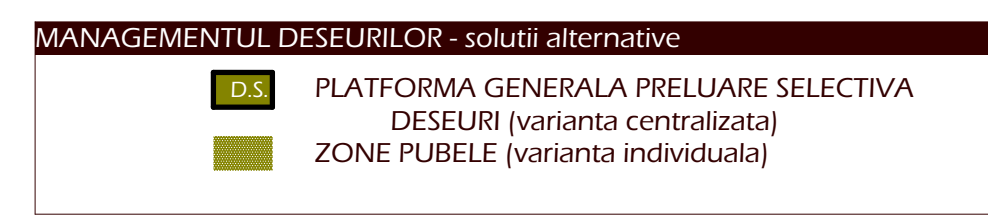
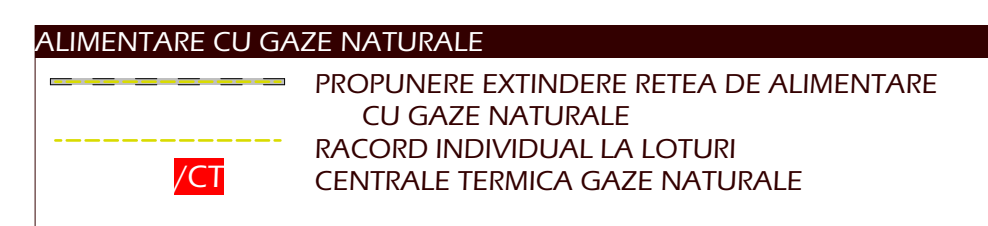
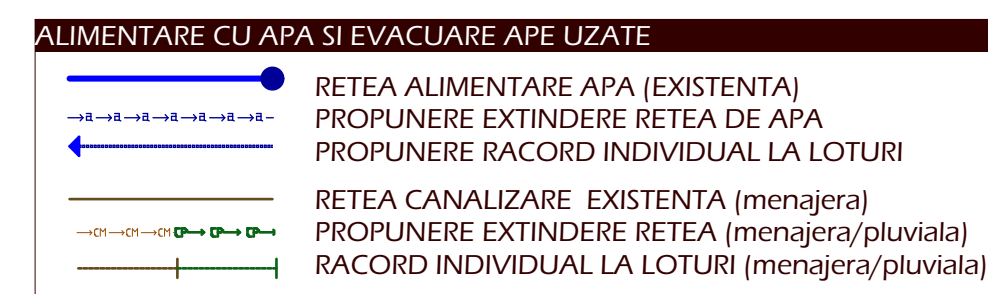
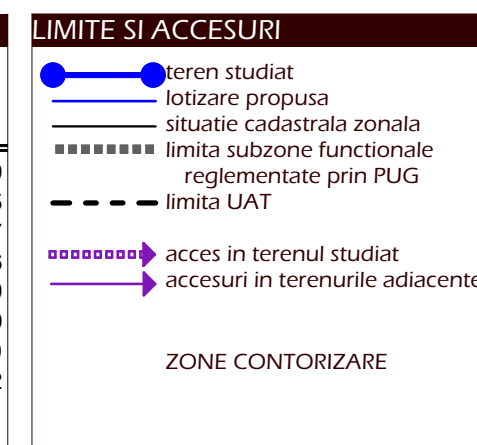
construcii parter, parte+etaj, parter+mansarda, parter inalt tip hala



| | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---|---|
| 837 ATELIER DE ARHITECTURA | | SRL 440/6590/03 RO 15424800 312312x | Proprietar/ Investitor SC PALAS SRL | proiect nr. 1059/21 |
| specificatie | nume | semnatura | scara | Titlu proiect |
| REDACTAT | arh.int.M.Negulescu | | 1:500 | mun. Giurgiu str. Cedrulului nr.21, nr.cad. 39000 |
| PROIECTAT | arh.D.Negulescu | | data | Titlu planşa |
| DIRECTOR | arh.D.Negulescu | | 02.22 | REGLEMENTARI URBANISTICE |
| | | | | faza avize PUZ |
| | | | | planşa nr. 3 |



| INVENTAR DE COORDONATE | | | |
|------------------------|--------------------------|------------|-------------------------|
| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 270382.095 | 578230.349 | 46.019 |
| 2 | 270374.763 | 578275.780 | 12.785 |
| 3 | 270372.568 | 578288.375 | 8.187 |
| 4 | 270371.088 | 578296.427 | 20.256 |
| 5 | 270367.569 | 578316.375 | 61.829 |
| 6 | 270357.314 | 578377.348 | 45.840 |
| 7 | 270311.945 | 578370.796 | 144.000 |
| 8 | 270332.288 | 578228.240 | 49.852 |



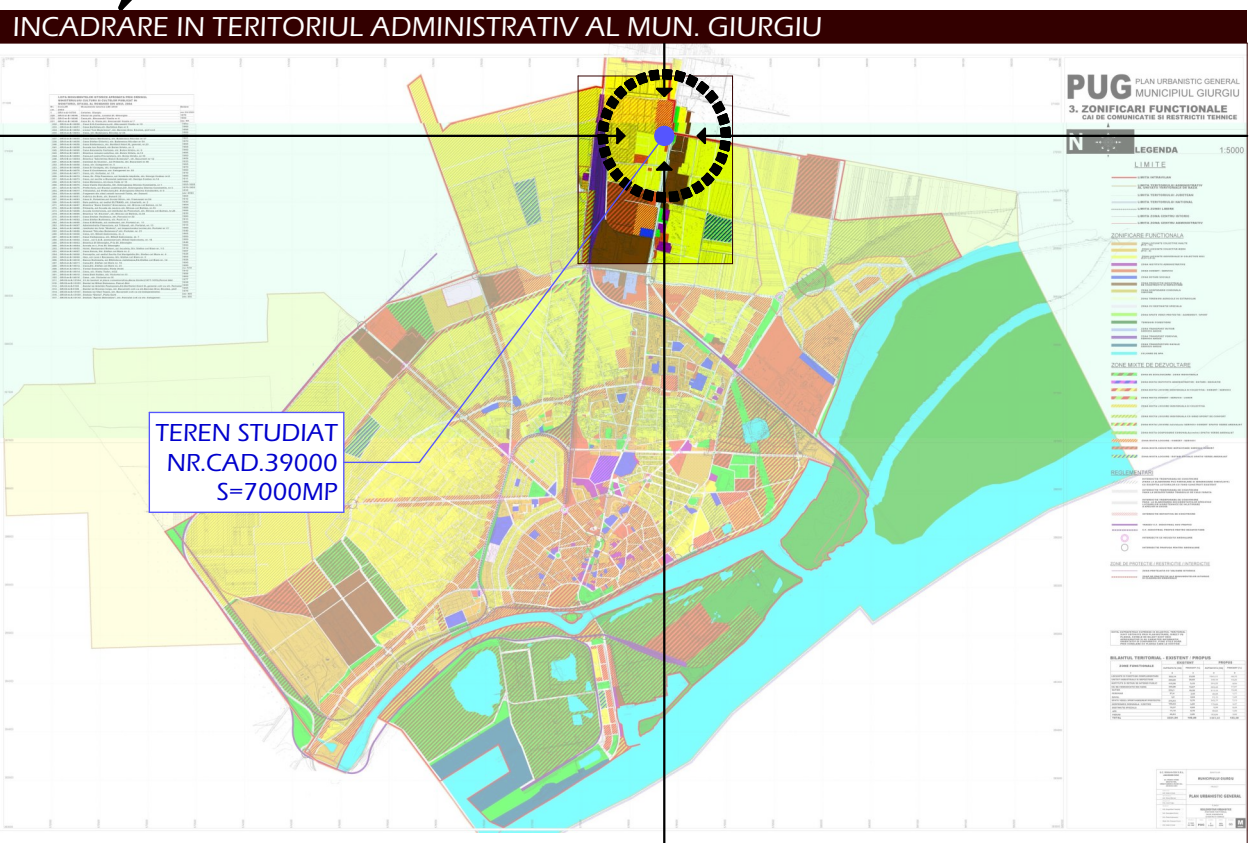
PUZ NR CAD 39000 "Ansamblu de locuinte individuale"

NORD

10 0 50

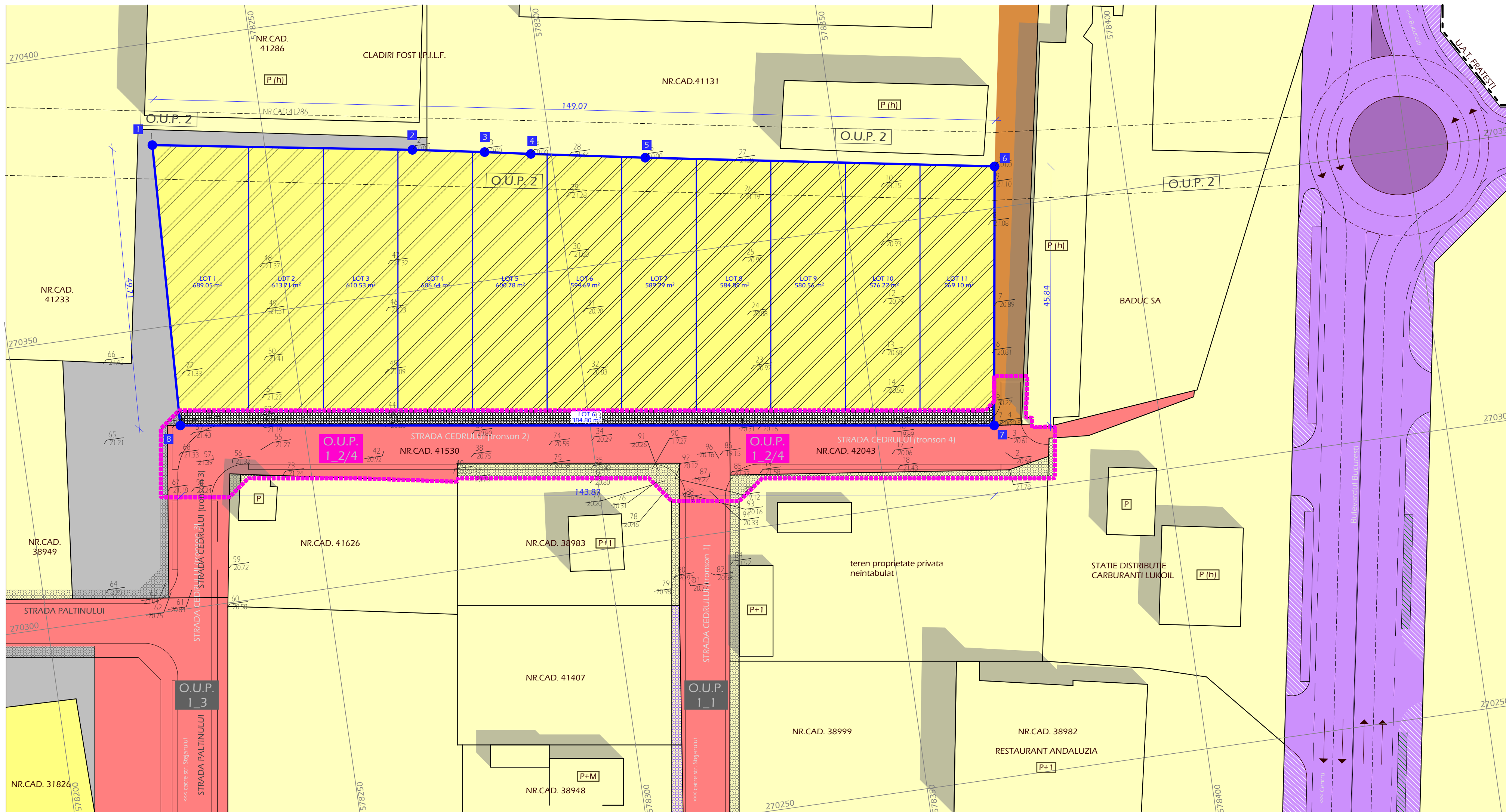
4. REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE 4

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str Cedrulul nr.21
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39000
PROPRIETAR/INVESTITOR: SC PALAS SRL
SUPRAFATA TEREN : 7000 mp



**ZONELE DE RACORD SUNT PROPUNERI ORIENTATIVE;
SOLUTIILE FINALE VOR FI STABILITE DE CATRE FURNIZOR
IN ETAPELE ULTERIOARE DE PROIECTARE**

| | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------|---|---|
| 837 ATELIER DE ARHITECTURA | | S.R.L. RO 15492400 3123124 | Proprietar/ Investitor SC PALAS SRL | proiect nr. 1059/21 |
| specificatie | nume | semnatura | scara | Titlu proiect |
| REDACTAT | arh.int.M.Negulescu | | 1:500 | PUZ NR CAD 39000 Ansamblu de locuinte individuale |
| PROIECTAT | arh.D.Negulescu | | data | mun. Giurgiu str. Cedrulul nr.21, nr.cad. 39000 |
| DIRECTOR | arh.D.Negulescu | | 02.22 | Titlu plansa |
| | | | | REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE |
| | | | | faza avize PUZ |
| | | | | plansa nr. 4 |



| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laterali D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|---------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 270382.095 | 578230.349 | 46.019 |
| 2 | 270374.763 | 578275.780 | 12.785 |
| 3 | 270372.568 | 578288.375 | 8.187 |
| 4 | 270371.088 | 578296.427 | 20.256 |
| 5 | 270367.569 | 578316.375 | 61.829 |
| 6 | 270357.314 | 578377.348 | 45.840 |
| 7 | 270311.945 | 578370.796 | 144.000 |
| 8 | 270332.288 | 578228.240 | 49.852 |

- LIMITE SI ACCESURI**
- teren studiat
 - lotizare propusa
 - situatie cadastrala zonala
 - limita subzone functionale reglementate prin PUG
 - limita UAT
 - acces in terenul studiat
 - accesuri in terenurile adiacente

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- DOMENIUL PUBLIC**
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
 - TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES MUNICIPAL
- DOMENIUL PRIVAT**
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A ADMINISTRATIEI LOCALE MUNICIPALE
 - TERENURI PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE, TEREN IN STUDIU
- STATUT JURIDIC INCERT**

CIRCULATIA TERENURILOR - REGIMUL JURIDIC

- SUPRAFETE DE TEREN PROPUSE PENTRU INCLUDEREA IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU REALIZARE O.U.P. 1 "REGULARIZARE SI MODERNIZARE STR. CEDRULUI TRONSON 1,2,3,4": AFERENTE TERENULUI STUDIAT S=384.80MP (LOT 12) AFERENTE TERENURILOR ADIACENTE*

REGIMUL TEHNIC SI ECONOMIC

- SUPRAFETE DE TEREN PROPUSE PENTRU SCHIMBAREA CATEGORIEI DE FOLOSINTA DIN ARABIL IN INTRAVILAN IN CURTI-CONSTRUCTII IN INTRAVILAN (LOTURILE 1-11 S total=6615mp)

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- O.U.P. 1.2/4** OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA CU INCIDENTA DIRECTA ASUPRA DOCUMENTATIEI DE FATA: OUP1_2/4 - MODERNIZARE SI REGULARIZARE STR.CEDRULUI TRONSON 2 SI 4, S=2032MP, L=158ML/ AUTORITATE LOCALA
- O.U.P. 1.3** OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA CU INCIDENTA INDIRECTA ASUPRA DOCUMENTATIEI DE FATA: OUP1_2/4 - MODERNIZARE SI REGULARIZARE STR.CEDRULUI TRONSON 1 SI 3, S=7500MP, L=625ML/ AUTORITATE LOCALA
- O.U.P. 1.1** OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE PRIN PUG: STRAPUNGAREA CAROSABILE DIN NORDUL TERENULUI, OUP 2, S=4320MP, 360ML/ AUTORITATE LOCALA

BILANT CATEGORIE DE FOLOSINTA EXISTENT-PROPUIS

| | existent | | propus | | |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------|----|
| | mp | % | mp | % | |
| arabil | 7000 | 100 | 0 | 0 | A |
| curti-constructii | 0 | 0 | 6615 | 95 | CC |
| propus pentru drum | 0 | 0 | 385 | 5.5 | DR |
| TOTAL | 7000 | 100 | 7000 | 100 | |

PUZ NR CAD 39000 "Ansamblu de locuinte individuale"

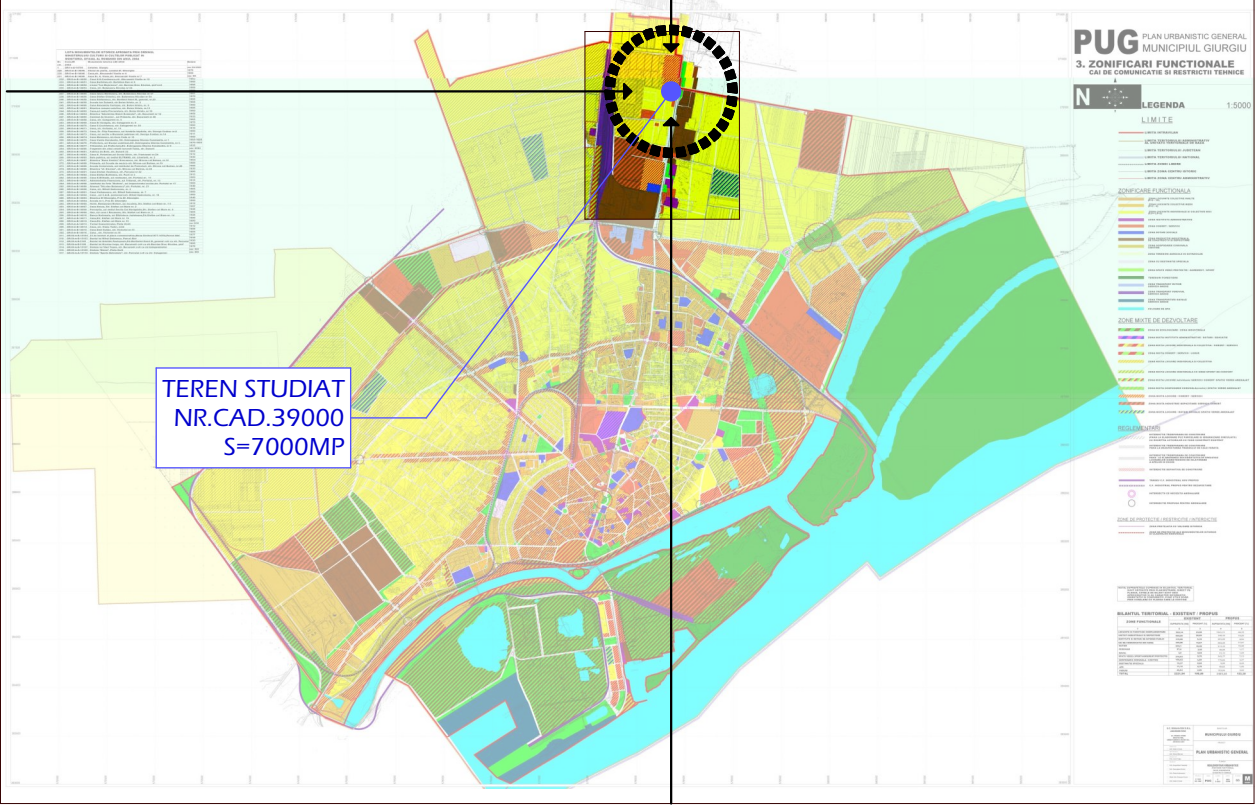
NORD

10 0 50

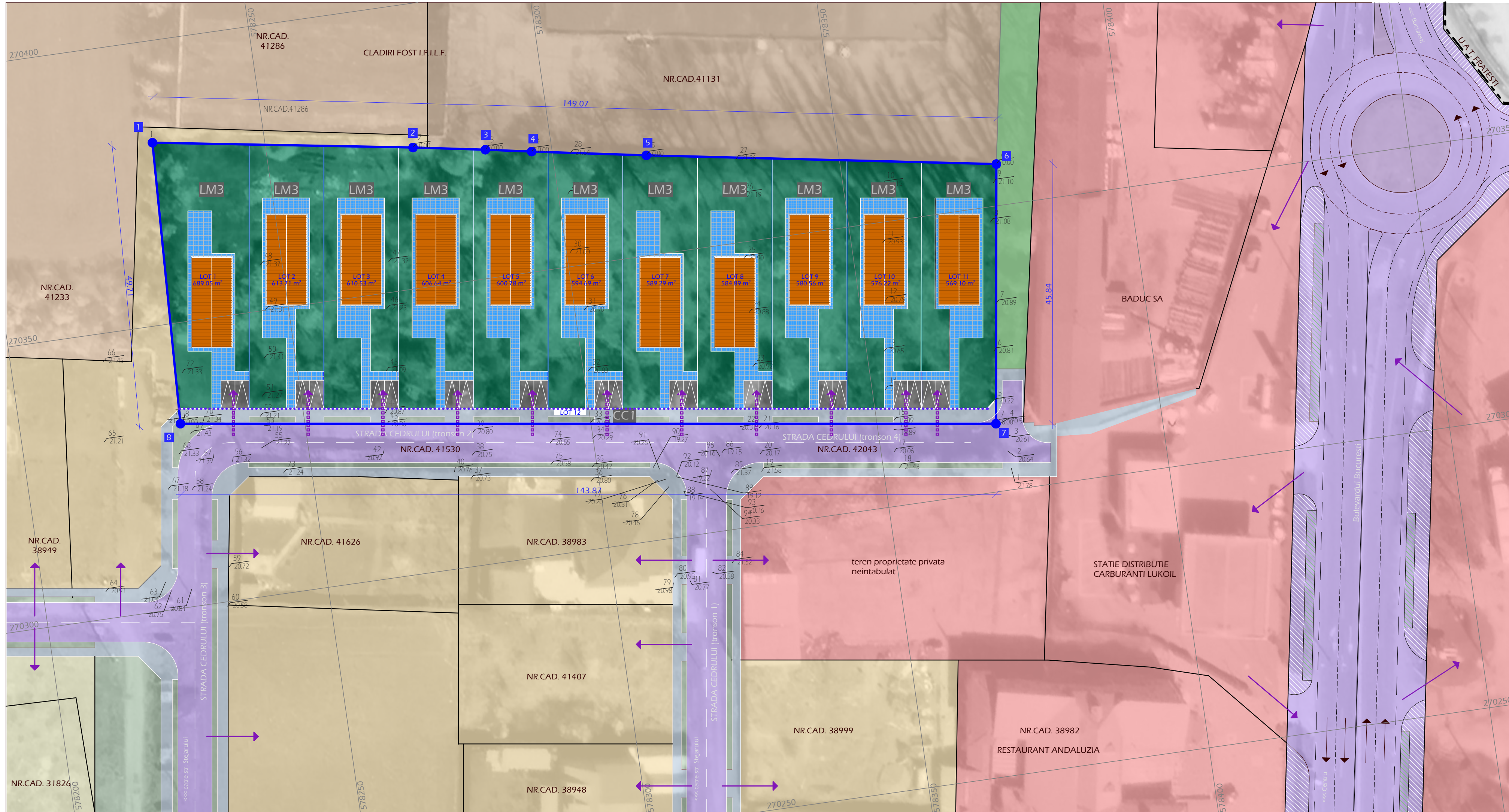
5. REGIMUL JURIDIC **5**

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str Cedrulului nr.21
IDENTIFICARE: CF si NrCada 39000
PROPRIETAR/INVESTITOR: SC PALAS SRL
SUPRAFATA TEREN : 7000 mp

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU

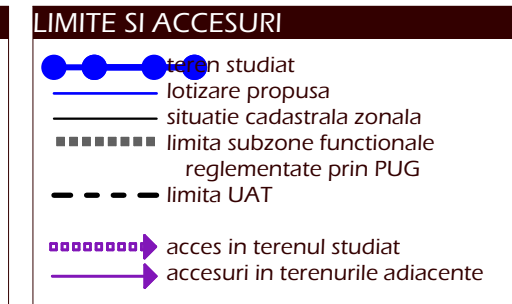


| | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|---|---|--|
| 837 ATELIER DE ARHITECTURA | | SRL J40/0590/03 RO/15442680 ARHITECTURA SI INGINERIE 3123129 | Proprietar/ Investitor SC PALAS SRL | proiect nr. 1059/21 |
| specificatie | nume | semnatura | scara | Titlu proiect |
| REDACTAT | arh.int.M.Negulescu | | 1:500 | PUZ NR CAD 39000 Ansamblu de locuinte individuale mun. Giurgiu str. Cedrulului nr.21, nr.cada. 39000 |
| PROIECTAT | arh.D.Negulescu | | data | Titlu planşa |
| DIRECTOR | arh.D.Negulescu | | 02.22 | REGIMUL JURIDIC |
| | | | | faza avize PUZ |
| | | | | planşa nr. 5 |



BILANT LOTIZARE PROPUSA

| S TEREN/REG.H./POT MAX/CUT MAX/Subz. Fry/tip ocupare | |
|--|----------------------------------|
| LM3 | LOT 1 689.05 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | LOT 2 613.71 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | LOT 3 610.53 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | LOT 4 606.64 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | LOT 5 600.78 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | LOT 6 594.69 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | LOT 7 589.29 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | LOT 8 584.89 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | LOT 9 580.56 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | LOT 10 576.22 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | LOT 11 569.10 P+1+M 35% 1 LM3 IZ |
| | total 6615.46/94.50% |
| CC1 | LOT 12 384.80 neconstruibil |
| | total 384.80/5.50% |
| TOTAL | 7000/100.00% |



BILANT TERITORIAL PROPUNERE ORIENTATIVA

| | propus mp | % |
|-----------------------|-----------|--------|
| ocupat de constructii | 1266.32 | 18.09 |
| platforme parcare | 275.00 | 3.93 |
| trotuare | 1126.65 | 16.10 |
| spatii verzi | 3947.23 | 56.39 |
| propus pentru locuire | 6615.20 | 94.50 |
| propus pentru drum | 384.80 | 5.50 |
| TOTAL | 7000.00 | 100.00 |

SOLUTIA PREZENTATA ESTE ORIENTATIVA EA URMAND A SUFERI MODIFICARI/DETALIERI IN FAZELE URMATOARE, CU CONDITIA DE A SE INSCRIE IN INDICATORII REGLEMENTATI PRIN PREZENTUL PUZ.

SUBZONE FUNCTIONALE CF. PUG

LM3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE (LOTURI 1-11)
 CC1 - zona transporturilor rutiere (LOT 12)

BILANT UTILIZARE EXISTENT/PROPUS

| | existent mp | % | propus mp | % | |
|---------------------|-------------|-----|-----------|-----|-----|
| fara functiune | 7000 | 100 | 0 | 0 | LM4 |
| locuire individuala | 0 | 0 | 6615 | 95 | LM3 |
| teren OUP | 0 | 0 | 385 | 5.5 | CC1 |
| TOTAL | 7000 | 100 | 7000 | 100 | |

PUZ NR CAD 39000 "Ansamblu de locuinte individuale"

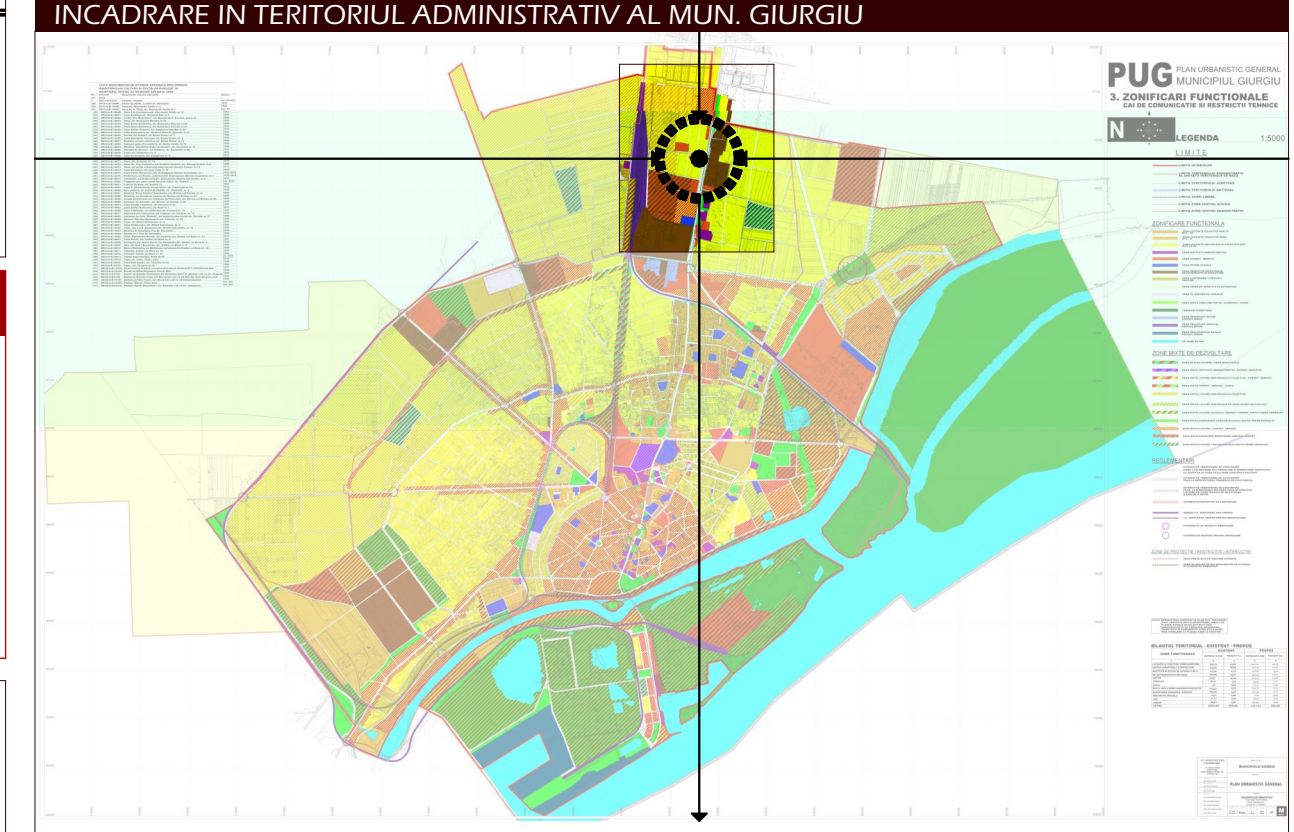
NORD

10 0 50

6. PROPUNERE ORIENTATIVA

6

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str Cedrulului nr.21
 IDENTIFICARE: CF si NrCad 39000
 PROPRIETAR/INVESTITOR: SC PALAS SRL
 SUPRAFATA TEREN : 7000 mp



INDICATORI URBANISTICI PROPUNERE LM3

POT max = 35.00%
 CUT max=1.000
 Reg h max=P+1+M
 Sp.verzi min.=30%
 Parcare/lot=2
 h str. max=7.5m (CTA)
 h max=10m (CTA)

| | | | | |
|----------------------------|---------------------|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| 837 ATELIER DE ARHITECTURA | | SRL J40/6590/03 RO/15442080 ARHITECTURA SI INGINERIE 3123129 | Proprietar/ Investitor SC PALAS SRL | proiect nr. 1059/21 |
| specificatie | nume | semnatura | scara 1:500 | faza avize PUZ |
| REDACTAT | arh.int.M.Negulescu | | | |
| PROIECTAT | arh.D.Negulescu | | data 02.22 | Titlu planșa PROPUNERE ORIENTATIVA |
| DIRECTOR | arh.D.Negulescu | | | planșa nr. 6 |

22.06.2022, 11:08

20220620_095617.jpg

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU
Nr. 28703
anul... luna... ziua... 2022 06 20

Catre Primaria Municipiului Giurgiu
Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului
In atentia arhitect sef - d-na arh. Catalina Varzaru

INITIALA
ES
2022/06/20
17

Adresa de inaintare

Prin prezenta, va inaintam spre aprobare in Comisia Tehnica de
Amenajarea Teritoriului si Urbanism - Primaria Giurgiu, documentatia PUZ nr.cad.
39000 - Ansamblu locuinte individuale, Str. Cedrului nr.21, municipiul Giurgiu,
beneficiar SC PALAS SRL

Cu respect,
Proiectant

837 ATELIER DE ARHITECTURA
Arh. Dragos Negulescu

17.06.2022



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 31349/ 14.07.2022

vizat,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale”**, situat în bd. București, nr. 37, identificat prin nr. cadastral 39000 și carte funciară nr. 39000, aflat în proprietatea PALAS SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 774/ 24.11.2021, și avizul de oportunitate nr. 12822/ 18.03.2022;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1059/ 2021 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor 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, astfel:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 13132/ 21.03.2022 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 21.03.2022-04.04.2022 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 8:00-11:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, 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. 774/ 24.11.2021;
- aviz de oportunitate nr. 12822/ 18.03.2022;

- studiu de oportunitate elaborat 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmit de arh. Dragoș NEGULESCU; ce cuprinde piese scrise (memoriu – studiu de oportunitate) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. zonă foto satelit și breviar foto; 3. situația cadastrală; 4. reglementări urbanistice în vigoare; 5. 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 perioada indicată nu au fost primite observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul raport Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare cu nr. 16333/ 07.04.2022; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 19295/ 28.04.2022 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 28.04.2022-12.05.2022 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 8:00-11:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, 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:

- documentația de urbanism elaborată de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș NEGULESCU; ce cuprinde piese scrise (memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. situație existentă/ reglementată; 3. reglementări urbanistice; 4. reglementări tehnico-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 perioada indicată nu au fost primite observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor cu nr. 21766/ 13.05.2022; 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*.

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



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 31434/ 15.07.2022

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de PALAS SRL, reprezentată prin Diana GHEȚU-PANĂ
cu sediul în jud. Giurgiu, com. Frățești, str. Morii, nr. 58
înregistrată la nr. 28503/ 28.06.2022;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
pentru Planul Urbanistic Zonal
pentru
„ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, str. Cedrului, nr. 21, cf. CU nr. 108/ 03.03.2021

Inițiator: PALAS SRL, reprezentată prin Diana GHEȚU-PANĂ

Proiectant: 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dragoș NEGULESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă PUZ: imobilul – teren în suprafață de 7000mp, situat în mun. Giurgiu, str. Cedrului, nr. 21, identificat cu nr. cad. 39000, CF 39000

Prevederi urbanistice aprobate anterior:

- UTR: LM4 – subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale/ colective mici și servicii;
- H max. = 10,00m, P+2E;
- POT max. = 40%;
- CUT max. = 1,20 mp ADC/ mp teren;
- retragerea minimă față de aliniament 5m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,50m, dar nu mai puțin de h/ 2;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00m, dar nu mai puțin de h/ 2.

Prevederi urbanistice propuse:

- UTR: LM3 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (lot 1-11);

- regim de construire: izolat/ discontinuu;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale;
- H max. = 10,00m la coamă, 7,50m la streășină, P+1E+M;
- POT max. = 35%;
- CUT max. = 1,00 mp ADC/ mp teren;
- retragerea minimă față de aliniament = 6,00m față de noul aliniamentul reglementat, respectiv 12,00m din axul drumului;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,00m
- retrageri minime față de limitele posterioare = 9,00m (incluzând și suprafața rezervată pentru OUP2)
- circulații și accese: din str Cedrului (sud) – pietonal și auto;
- echipare tehnico-edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, extinderea acestora, dacă este cazul, fiind în sarcina investitorului;
- obiective de utilitate publică: mărirea profilului str. Cedrului (sud), a.î. să rezulte un profil de 12,00m, respectiv dezmembrarea terenului și emiterea autorizațiilor de construire vor ține cont de trecerea în domeniul public a suprafeței de teren afectate; zonă nonaedificandi (nord) rezervată a fi trecută în domeniul public în cazul în care va fi realizată artera de circulație propusă.
- UTR: CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier (lot 12).

Documentația de urbanism a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 9 din data de 20.06.2022.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Corina PICHIU

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Ansamblu locuințe individuale”
beneficiar PALAS SRL

Prin cererea nr. 28503/ 28.06.2022 PALAS SRL a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale”, în conformitate cu dispozițiile art. 56, alin. (6) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Documentația de urbanism a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 774/ 24.11.2021; a Avizului de Oportunitate nr. 12822/ 18.03.2022; a fost analizată în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului; au fost parcurse etapele privind procedura informării și consultării publicului în conformitate cu dispozițiile Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, fiind întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 31439/ 14.07.2022 în vederea însușirii de către Consiliul Local.

Având în vedere prevederile art.155 alin. (5), lit. f) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, coroborat cu dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c), din același act normativ, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

Hotărâre
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Ansamblu locuințe individuale”
beneficiar PALAS SRL

Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism, va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre pe care le vor susține în fața Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Ansamblu locuințe individuale”,
beneficiar: PALAS SRL

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 35400/ 10.08.2022, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale”, beneficiar PALAS SRL, aflat în proprietatea PALAS SRL, cf. Act notarial nr. 617/ 10.09.2021 emis de notar public Durbac Marius-Laurențiu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II. Temeiul de drept

Conform art. 136 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism, a Primăriei Municipiului Giurgiu, în calitate de compartiment de resort, a analizat și elaborat prezentul raport, în termenul prevăzut de lege.

III. Argumente de oportunitate

Documentația are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 774/ 24.11.2021 și în baza Avizului de Oportunitate nr. 12822/ 18.03.2021, ce servește la reglementarea privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei generate de imobilul – teren în suprafață de 7000mp, identificat cu nr. cad. 39000, CF 39000, situat în mun. Giurgiu, str. Cedrului, nr. 21; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1059/ 21 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL.

Reglementarea urbanistică propusă are ca principal scop construirea unui complex de locuințe individuale, fiind necesară lotizarea terenului în 11 loturi cu suprafețe cuprinse între 550 și 700mp (fiecare lot fiind destinat unei locuințe individuale cu regim de înălțime (S+)P+1+M), precum și un lot cu suprafața de aprox. 385,00mp ce va fi cedat municipiului Giurgiu pentru lărgirea str. Cedrului, respectiv asigurarea profilului stradal de 12,00m.

Accesul pe teren se realizează din str. Cedrului (sud) – pietonal și auto. Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG (3-3' – artere secundare în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3,5m x2); pietonal (2,5m x2).

Prevederi cf. PUG aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011:

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, imobilul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- LM4 – Subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor; POT max. pentru funcțiuni de locuire = 40%, CUT max. pentru înălțimi de P+2 = 1,2mp ADC/ mp teren.
- CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier

Propuneri conform documentației de urbanism:

LM3 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (lot 1-11); POT max. = 35%; CUT max. = 1,0mp ADC/ mp teren.

UTILIZĂRI ADMISE: 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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/ 1997; amplasarea a mai mult de 4

locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafață totală construită desfasurată de maxim 100 mp/unitate locativa; adaposturi pentru maxim 5 animale de casa; sere de maxim 100 mp; panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată; se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

UTILIZĂRI INTERZISE: se interzic următoarele utilizări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfasurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 2200 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare; activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc); depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

- CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier (lot 12)

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism au fost obținute de către beneficiar pentru documentația privind Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale”, mun. Giurgiu, str. Cedrului, nr. 21, astfel:

- Aviz E-Distribuție Muntenia SA nr. 09566168/ 23.02.2022;
- Aviz Apa Service SA nr 3312/ 17.03.2022;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 3200-317.348.399/ 10.03.2022;
- Aviz Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA nr. 929/ 10.03.2022;
- Aviz Orange România Communication SA nr. 100/5/02/02/01/03/B/GR/1336/ 26.08.2022;
- Aviz Inspectoratul de Poliție al Județului Giurgiu nr. 155828/ 02.03.2022;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vlașca” a județului Giurgiu nr. 3219125/ 02.03.2022;
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a județului Giurgiu nr. 60/ 28.02.2022;
- Decizia etapei de încadrare a Agenției Naționale pentru Protecția Mediului Giurgiu nr. 1799/ 18.04.2022;
- Acord Direcția Patrimoniu, Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi nr. 11732/ 15.03.2022;
- Acord Direcția Servicii Publice, Compartiment Avizare Lucrări Edilitare nr. 7857/ 21.02.2022.

Tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, datorat de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL în sumă de 817,00 lei a fost achitat cu ordinul de plată nr. 22062810385872/ 28.06.2022 în contul Registrul Urbaniștilor din România.

Elaboratorul documentației de urbanism este responsabil pentru reglementările propuse și corectitudinea datelor înscrise în documentația de urbanism, precum și pentru respectare condițiilor impuse de avizatori.

Cumulând concluziile provenind din încadrarea în reglementările locale, din analizele anterioare și datele prezentate, construirea pe terenul studiat este o necesitate atât din motive economice, dar și funcționale, într-o zonă nestructurată urbanistic. Conform măsurilor propuse prin memoriul general, regulamentul local de urbanism, în baza studiilor de fundamentare documentația creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, cu beneficii pe termen mediu pentru municipiul Giurgiu.

IV. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art. 56 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, ale HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu și Regulamentul Local de Urbanism, ale Ordinului nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Cf. art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/ 2001 după aprobarea documentației de urbanism se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, aplicându-se corespunzător prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

V. Concluzii și propuneri

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 HCLM Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale” a fost realizată informarea și consultarea publicului, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 31349/ 14.07.2022.

Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei reglementate are la bază obiectivele stabilite prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, având ca finalitate valorificarea potențialului de dezvoltare.

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

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cămină VĂRZARU

întocmit,
Corina PICHIU