



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA 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.36.602/19.08.2022

A N U N Ț,

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 19 august 2022, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter” beneficiar TC CONSTRUCT S.R.L.”

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 29 august 2022 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterei 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 Mass - Media.

Întocmit,
CONSILIER,

ASAN MARIAN



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.36.603/19.08.2022

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,

LILIANA DĂBĂLEANU

PROCES – VERBAL

Astăzi, 19 mai 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.36.602/19.08.2022 prin care Primăria Municipiului Giurgiu, anunță publicul interesat despre inițierea *proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter” beneficiar TC CONSTRUCT S.R.L.*

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 Mass - Media.

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

Întocmit,
CONSILIER,

ASA MARIAN

Avizat,
Secretar General
Liliana BAICEANU

ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”,
beneficiar TC CONSTRUCT SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 35399/ 10.08.2022 al Primarului municipiului Giurgiu;
- Raportul de specialitate nr. 36436/ 18.08.2022 al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 31356/ 14.07.2022 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr. 31431/ 15.07.2022 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul de Oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 396/ 23.06.2021;
- cererea nr. 29038/ 30.06.2022 a TC CONSTRUCT 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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter” generat de imobilul – teren în suprafață de 1116mp, situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 37, identificat cu nr. cad. 41325, CF 41325; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1/ 2022 de URBANIZE SRL, întocmită de urb. Mihai NECULA, 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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter” 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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”, 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 TC CONSTRUCT SRL, elaboratorului documentației URBANIZE 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.

**Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”,
beneficiar: TC CONSTRUCT SRL**

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 35399/ 10.08.2022, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”, beneficiar TC CONSTRUCT SRL, aflat în proprietatea TC CONSTRUCT SRL, cf. Act de alipire nr. 507/ 21.04.2021 emis de notar public Ujeniuc Marinela, 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. 396/ 23.06.2021 și în baza Avizului de Oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021, 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 1116mp, identificat cu nr. cad. 41325, CF 41325, situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 37; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1/ 2022 de URBANIZE SRL.

Reglementarea urbanistică propusă are ca principal scop construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, respectiv la etajele superioare locuire colectivă, la parter zonă de comerț și servicii și la subsol zonă de parcaje, cu toate elementele necesare unei bune desfășurări a activității, și amenajarea de spații verzi ambientale și de spații pentru parcaje.

Accesul pe teren se realizează din bd. București (est) – pietonal și drumul de acces din bd. București (nord) – auto și pietonal. Se va avea în vedere respectarea aliniamentului reglementat stabilit prin prospectele stradale din PUG: bd. București 20,00m, drum de acces din bd. București 12,00m.

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:

- LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite; POT max. = 35%, CUT max. pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren.
- CC1 – Zona transporturilor rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere.

Propuneri conform documentației de urbanism:

LC – Subzona de locuire colectivă, cu funcțiuni complementare permise: căi de comunicații; instituții și servicii; spații plantate, agrimenet, sport; echipare tehnico-edilitară; gospodărie comunală

UTILIZĂRI ADMISE: Locuințe colective; locuințe semicolective; locuințe de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuințe sociale; spații de cazare în regim hotelier; comerț și prestări servicii; construcții care respectă standardele nZEB sau altele asemănătoare; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor colective: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje în subteran sau în construcții speciale, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejmuiți; alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială; proiectie video în spații închise și deschise; funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și

echipamente publice; sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; agenții de turism, showroom; - accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare; accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale; accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență; platforme pentru colectarea/precolectarea/ sortarea deșeurilor; spații tehnice și spații administrative; racorduri la drumurile publice; instalații și racorduri tehnico-edilitare; bransare la utilități; organizare de șantier; zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială; servicii sociale, colective și personale; construcții și amenajări aferente echipării edilitare; construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale; anexe sanitare; împrejmuirea terenului; amplasare panouri publicitare, totem, pilon și unipol publicitar și altele asemenea.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică; amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de liniile electrice convenită împreună cu administratorul rețelei respective; se admite completarea/ extinderea cu clădiri comerciale, zone și platforme noi, comerciale și de servicii și adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare; se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute de prezentul regulament; se admite creșterea regimului maxim de înălțime („Rh”) la fazele următoare de proiectare, fără a depăși înălțimea maximă exprimată în metri („H”), procentul de ocupare a terenurilor maxim („POT”) și coeficientul de ocupare a terenurilor maxim („CUT”).

UTILIZĂRI INTERZISE: depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice; lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism au fost obținute de către beneficiar pentru documentația privind Planul Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”, mun. Giurgiu, bd. București, nr. 37, astfel:

- Aviz E-Distribuție Muntenia SA nr. 09223136/ 14.12.2021;
- Aviz Apa Service SA nr 168/ 05.01.2022;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 317013410/ 10.12.2021;
- Aviz Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA nr. 5039/ 13.12.2021;
- Aviz Inspectoratul de Poliție al Județului Giurgiu nr. 485770/ 22.12.2021;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vlașca” a județului Giurgiu nr. 2921194/ 10.12.2021;
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a județului Giurgiu nr. 374/ 09.12.2021;
- Aviz Agenția Națională pentru Protecția Mediului Giurgiu nr. 11203/ 26.01.2022;
- Acord Direcția Patrimoniu, Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi nr. 56351/ 17.01.2022.

Tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, datorat de URBANIZE SRL în sumă de 543,87 lei a fost achitat cu ordinul de plată (Patria Bank) nr. 0/ 27.01.2022 în contul Registrul Urbanistilor 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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter” a fost realizată informarea și consultarea publicului, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 31356/ 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 Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Corina PICHIU

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”
beneficiar TC CONSTRUCT SRL

Prin cererea nr. 29038/ 30.06.2022 TC CONSTRUCT SRL a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „**Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter**”, 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. 396/ 23.06.2021; Avizului de Oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021; 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. 31356/ 14.17.2022 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
„Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”
beneficiar TC CONSTRUCT 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 ANGHIELESCU



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. 31356/ 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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”**, situat în bd. București, nr. 37, identificat prin nr. cadastral 41325 și carte funciară nr. 41325, aflat în proprietatea TC CONSTRUCT SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 396/ 23.06.2021, și avizul de oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1/ 2022 de URBANIZE SRL, întocmită de urb. Mihai NECULA, urbanist atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D3, DZ0, E, G3, G4, G5, G7, G8;

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. 52457/ 10.11.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 10.11.2021-24.11.2021 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. 396/ 23.06.2021;
- aviz de oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021;

- studiu de oportunitate elaborat URBANIZE SRL, întocmit de urb. Mihai NECULA; ce cuprinde piese scrise (memoriu tehnic explicativ) și piese desenate (0.1. încadrare în teritoriu, ortofotoplan; 0.2. încadrare în teritoriu, harta militară; 0.3. încadrare în PUG, UTR LM2; 1. situație existentă, disfuncționalități; 2. reglementări urbanistice, zonificare; 3. mobilare exemplificativă; 4. reglementări, echipare edilitară; 5. proprietatea asupra terenurilor).

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. 55262/ 25.11.2021; 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. 5511/ 04.02.2022 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 04.02.2022-18.02.2022 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 URBANIZE SRL, întocmită de urb. Mihai NECULA; ce cuprinde piese scrise (studiu de însorire, memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (0.1. încadrare în teritoriu, ortofotoplan; 0.2. încadrare în teritoriu, harta militară; 0.3. încadrare în PUG, UTR LM2; 1. situație existentă, disfuncționalități; 2. reglementări urbanistice, zonificare; 3. mobilare exemplificativă; 4. reglementări, echipare edilitară; 5. proprietatea asupra terenurilor; randări).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

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

- dlui. Valeriu VLAȘCU, reprezentant al locatarilor bl. 43/ 4D, sc. F – notificare nr. 9823/ 28.02.2022 (confirmare de primire - 02.03.2023);

- dlui. Marian AMUZA, reprezentant al locatarilor bl. 28/ 853, sc. A – notificare nr. 9828/ 28.02.2022 (confirmare de primire - 02.03.2023);

Rezultate:

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

- adresa unui locatar al bl. 43/ 4D, sc. F, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 11921/ 14.03.2022, prin care transmite obiecții și sugestii cu privire la reglementările de urbanism propuse.

În urma adresei primite din partea locatarului bl. 43/ 4D, sc. F, cu adresa nr. 12779/ 17.03.2022 observațiile și/ sau propunerile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației și au fost solicitate clarificări cu privire la aspectele ridicate de aceștia. Inițiatorul documentației, cu adresa nr. 13418/ 22.03.2022 a transmis răspunsul argumentat cu privire la clarificările solicitate, reducând totodată în documentație regimul de înălțime inițial propus, precum și procentul de ocupare al terenului.

A fost informat în scris locatarul bl. 43/ 4D, sc. F care a transmis observații și/ sau propuneri, cu privire la clarificările primite din partea inițiatorului documentației, având atașat răspunsul argumentat al acestuia, cu adresa nr. 16472/ 08.04.2022. Ulterior locatarul a transmis cu adresa nr. 18933/ 27.04.2022 obiecții ce erau deja regăsite în documentație.

În perioada indicată nu au fost primite alte 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. 31354/ 14.07.2022; 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 VÂRZARU

întocmit,
Bogdan BONTAȘ



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 31431/ 15.07.2022

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de TC CONSTRUCT SRL, reprezentată prin Alina TELEHOI cu sediul în mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș, nr. 116, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 29038/ 30.06.2022; 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
„IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu bd. București, nr. 37, cf. CU nr. 396/ 23.06.2021

Inițiator: TC CONSTRUCT SRL, reprezentată prin Alina TELEHOI

Proiectant: URBANIZE SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihai NECULA

Amplasare, delimitare, suprafață zonă PUZ: imobilul – teren în suprafață de 1116mp, identificat cu nr. cad. 41325, CF 41325, situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 37

Prevederi urbanistice aprobate anterior:

- UTR: LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri;
- H max. = 10,00m, P+2E;
- POT max. = 35%;
- CUT max. = 1,0mp ADC/ mp terene;
- retragerea minimă față de aliniament = 4,00m față de aliniamentul reglementat, în banda de construibilitate;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,50m, dar nu mai puțin decât h/ 2;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00m.

Prevederi urbanistice propuse:

- UTR: LC – Subzona de locuire colectivă, cu funcțiuni complementare permise: căi de comunicații; instituții și servicii; spații plantate, agrimenet, sport; echipare tehnico-edilitară; gospodărie comunală;

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire colectivă cu funcțiuni complementare;
- H max. = 20,00m, S+P+4E+5R;
- POT max. = 40%;
- CUT max. = 2,20 mp ADC/ mp teren;
- retragerea minimă față de aliniament = în aliniamentul locuințelor colective existente;
- retrageri minime față de limitele laterale = a.î. distanța dintre construcția existentă și cea propusă să fie min. 1/ 2 din înălțimea cornișei celei mai înalte;
- retrageri minime față de limitele posterioare = a.î. distanța dintre construcția existentă și cea propusă să fie min. 1/ 2 din înălțimea cornișei celei mai înalte;
- circulații și accese: din bd. București (est) – pietonal și drumul de acces din bd. București (nord) – auto și pietonal;
- echipare tehnico-edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, extinderea acestora, dacă este cazul, fiind în sarcina investitorului.

Documentația de urbanism a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 8 din data de 14.04.2022.

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 VĂRZĂRU

întocmit,
Corina PICHIU



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. 46856/ 06.10.2021

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de TC CONSTRUCT SRL, reprezentată prin Alina Telehoi cu sediul în mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș, nr. 116, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 39618/ 19.08.2021; 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
„IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”
generat de imobilul situat în bd. București, nr. 37, cf. CU nr. 396/ 23.06.2021

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:

mun. Giurgiu, bd. București, nr. 37

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 1116mp, de formă relativ regulată – dreptunghiulară (construit pe o suprafață de aprox 282 mp), zonă relativ plană, cu foarte mici declivități; identificat prin nr. cadastral 41325 și carte funciară 41325, rezultat în urma alipirii a 5 imobile cf. Act de alipire nr. 507/ 21.04.2021 emis de NP Ujeniuc Marinela: nr. cad. 32068 (5663 vechi), CF 32068 (7167/N vechi): 816mp; nr. cad. 31074 (2015 vechi), CF 31074 (849/N vechi): 25mp; nr. cad. 31075 (2014 vechi), CF 31075 (849/N vechi): 101mp; nr. cad. 31076 (2013 vechi), CF 31076 (849/N): 64mp; nr. cad. 40401 (5664 vechi), CF 40401 (7168/N vechi): 110 mp.

Cf. extras CF nr. 41325/ 11.08.2021, pe teren sunt realizate următoarele construcții:

- corp C1 - locuință P+1, S= 136mp,
- corp C2 - garaj, S=22mp,
- corp C3 - magazin, S=13mp,
- corp C4 - garaj, S=12mp,
- corp C5 - magazin, S=99mp.

Se propune desființarea tuturor corpurilor existente pe teren.

Vecinătăți:

- nord: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 41758 (alee de acces/ bl. 28/ 853);
- sud: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 41758 (alee de acces/ bl. 43/ 1D);
- est: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 39138 (bd. București);
- vest: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 41758 (alee de acces/ bl. 27/ 853); și garaje.

Situația juridică:

Imobilul (teren + construcții) se află în proprietatea TC CONSTRUCT SRL (CUI 15927294), conform Act de alipire nr. 507/ 21.04.2021 emis de NP Ujeniuc Marinela.

Cf. extras CF nr. 66660/ 11.08.2021 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 se va identifica prin studiile de fundamentare, astfel încât să fie luați în considerare toți factorii ce pot influența sau care pot fi influențați de reglementarea propusă.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011 terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- LM2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri;
- CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea UTR-ului existent LM2 în LC – zona pentru locuire colectivă cu spații comerciale la parter și funcțiuni complementare permise: IS – instituții și servicii, SV- spații plantate, agement, sport, C – Căi de comunicație rutieră, TE – Echipare tehnico-edilitară, GC – gospodărie comunală; ținând cont de faptul că imobilul este situat într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective cu regim de înălțime P+4 cu parter comercial și aliniate la bd. București.

La întocmirea documentației se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;
- argumentarea amplasării construcției propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea înălțimii construcțiilor în raport cu înălțimile construcțiilor învecinate;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, de prospectele stabilite pentru căile de comunicații;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale și a parcajelor astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, inclusiv în situația generării de trafic greu, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;
- 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 URBANIZE SRL, urb. Mihai NECULA, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în organizarea funcțională și volumetrică a unei microzone de locuire colectivă garnisită cu o zonă comercială la parter, prin implementarea unui imobil cu regim de înălțime aflat în relație de interdependență cu zonele construite învecinate și în concordanță cu țesutul urban existent; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 50%

CUT maxim propus = 2,20mp ADC/ mp teren

Rh maxim = D+P+3E+4R+5R, cu încadrare în h. maxim = 18m

Suprafață spații verzi = 20%

Se recomandă plantări de arbori pentru îmbunătățirea microclimatului, iar la fiecare 8 locuri de parcare se va planta un arbore.

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.

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

- Pentru funcțiuni comerciale:

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată;
 - un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată.
- b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.
- c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Pentru locuințe colective:

- a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
 - 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 în prezent se realizează pe latura de nord, din drumul de acces din bd. București; dimensionarea, tipul și numărul acestora se va studia prin documentația de urbanism astfel încât să fie asigurate condițiile specifice funcțiunii propuse.

Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru bd. București (2-2' – artere de gradul 1 în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 18-20m, astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3-3,5m x4); 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.

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 branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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 Inspectoratul Județean de Poliție – Serviciul Rutier, cu respectarea reglementărilor PUG mun. Giurgiu.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 396/ 23.06.2021.

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, înscriere, 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. 45713/ 29.09.2021.

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): memorii 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. 396/ 23.06.2021.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Adriana DAIA

formular tip F.6 cf. Anexei 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 27117 din 23.06.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 396 din 23.06.2021

În scopul: „Obținere autorizație de desfiintare cladiri C1, C2, C3, C4, C5 si construire imobil in regim D+P+4E+5 retras (demisol-parcare, parter-spatiu comercial, etaj 1-5 locuinte colective)”

Ca urmare a cererii adresate de SC TC CONSTRUCT SRL –reprezentata prin Telehoi Alina
cu domiciliul judetul GIURGIU municipiul GIURGIU
satul _ sectorul _____ cod poștal _____ str. Vlad Tepes nr. 116 bl. _____ sc. et. _____ ap. _____
telefon/fax) _____ e-mail _____ înregistrată la nr 27117 din 27.05.2021

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

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal _____,
bd. București nr.37. identificat prin plan de încadrare în zonă, plan de situație: CF 41325 și nr.CAD 41325.

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:

Imobilul este: Domeniu privat al persoanelor fizice (TC Construct SRL) conform act notarial nr. 507/21.04.2021 emise de NP Ujeniuc Marinela.

Imobil situat în intravilanul municipiului Giurgiu

Nu este situat în zonă protejată; nu este grevat de sarcini

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobil situat în zona „B” conf. HCLM nr. 173/2007

Folosință actuală și destinația:curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM 37/2011, terenul se află în unitatea teritorială de referință subzona LM 2-locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite, și zona. CC1 –zona transporturilor rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere. Având în vedere situarea terenului adiacent bdl. Bucuresti care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de minim 20,0m, se stabilește aliniamentul reglementat respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10,0m din axul străzii. 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.”

UTILIZĂRI ADMISE : reparatii și extinderi la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu parțiu 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 manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, 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, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; sere de maxim 100mp; panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată; se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a 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 200mp 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: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200mp ADC (sau 30% din suprafața desfășurată), sau care generează 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 utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

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.

- 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 dezagregamente (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;

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 suprafața desfășurată până la 120 mp; - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120 mp; - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective; - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective; b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

Având în vedere că terenul identificat cu nr. cadastral 41325 se afla în subzona LM2 (subzone locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în zone construite), și se solicită realizarea unei construcții cu o altă funcțiune (imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter), în conformitate cu prevederile art.32, alin (1), litera c) și alin. (3), (4), (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, autorizarea investiției este condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității;

Conform alin (3), (4), (6), (7) din Legea 350/2001, avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: 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; piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților. Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; 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.

Prin PUZ se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: 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; 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.

Condiții de elaborare: 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, regulament local de urbanism și piese 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

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 realizată prin grija inițiatorului;

După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, numai pe baza unui nou certificat de urbanism pentru investiție, emis pe baza reglementărilor aprobate.

La elaborarea documentației se vor respecta parametrii sanitari și distanțele în conformitate Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății, art.5 din anexa 1 "Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:

Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”

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,

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.

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. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții: După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția Mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă (aviz amplasament) aviz pentru racord alimentare cu apă
 canalizare (aviz amplasament) aviz pentru racord canalizare
 alimentare cu energie electrică (aviz amplasament) aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte

alimentare cu energie termică (aviz amplasament) acord Direcția Patrimoniul PMG

gaze naturale (aviz amplasament) acord Direcția Servicii Publice PMG

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate:

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, cu avizele precizate în Ordin 176/N/2000, elaborat de MLPAT cu respectarea prevederilor de informare și consultare a publicului cf. HCLM 196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010 ;

Aviz de oportunitate conform precizărilor de la regimul tehnic

verificarea proiectului cf. L. 10/1995 și H.G. 925/ 1995 la toate cerințele cf. categoriei de importanță a clădirii.

Audit energetic Studiu geotehnic Studiu topografic

Expertiza tehnică Studiu de circulație

e) Punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanisrilor

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

PREZENȚUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII

PRIMAR,
Adrian Valentin Anchelescu

SECRETAR,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

Intocmit,
Corina MITREA

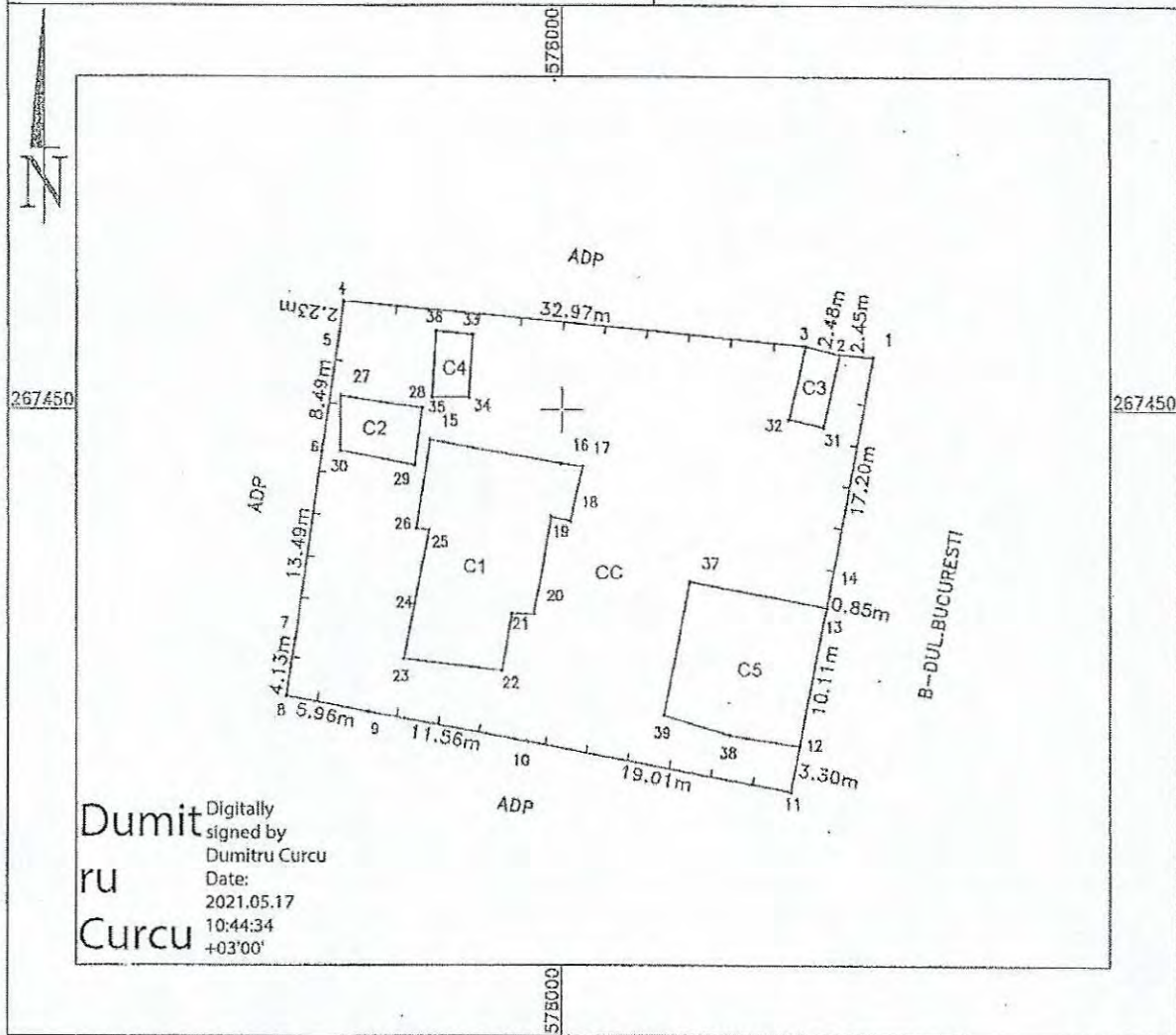
Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1: 500

NR.CADASTRAL	SUPRAFATA (mp)	ADRESA IMOBILULUI
41325	1116	JUD.GIURGIU MUN.GIURGIU B-DUL.BUCURESTI NR.37
CARTEA FUNCARA NR. :41325		UAT: GIURGIU



Dumitru Curcu
 Digitally signed by Dumitru Curcu
 Date: 2021.05.17 10:44:34 +03'00'

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

NR. PARCELA	CATEGORIE DE FOLOSINTA	SUPRAFATA DIN MASURATORI (mp)	MENTIUNI
1	CC	1116	IMPREJMUIT IN TOTALITATE CU GARD DIN LE MN.
TOTAL		1116	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

COD CONSTR.	DESTINATIA	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (mp)	MENTIUNI
C1	CL	136	LOCUINTA-P+1 S.construita la sol =136 mp.
C2	CA	22	GARAJ S.construita la sol =22 mp.
C3	CAS	13	MAGAZIN S.construita la sol =13 mp.
C4	CA	12	GARAJ S.construita la sol =12 mp.
C5	CIF	99	MAGAZIN S.construita la sol =99 mp.
TOTAL		282	

SUPRAFATA TOTALA MASURATA A IMOBILULUI = 1116 MP
 SUPRAFATA DIN ACT = 1116 MP

CERTIFICAT
 EXECUTAT DE S.C. RAJCAD TOPO SRL
 AUTONILABORATORIA RO-B/J NR:10047/2016
 CLASA III

RE
 J. 2016
 JPO

INSPECTOR
 Confirm introducerea in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral
 Semnat Digitally signed by Liviu Ristea
 Liviu Ristea
 Date: 2021.05.17 11:24:55 +03'00'

Stampila BCPI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI		
GUGUJ		
No.	29038	
2022	06	30

Domnule Primar

Subsemnata Teliha Alina în calitate de reprezentant al firmei comerciale cu sediul în Guguju, Str. Vlad. Iepur nr. 116, depeșă autorizat completările solicitate în ce privește angajarea locurilor de parcare, pentru obiectivul "Căminul cultural în regiunea I+P+4E+5 etaje", conform legislației în vigoare.

30.06.2022.

Domnul Primar al Municipiului Guguju

Tel contact

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU „IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”

BD. BUCUREȘTI NR. 37, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU



IUNIE 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”

Bd. București nr. 37, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu

imobil

NC 41325, CF 41325 (1.116 mp)

Beneficiar

TC Construct S.R.L.

Str. Vlad Țepeș nr. 116, Corp TC, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu

CUI RO15927294, J52/427/2003

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bld. Mircea cel Bătrân, Bl. H1, Et. 6, Ap. 23, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

CUI 44743309, J15/1272/2021

Faza

Plan Urbanistic Zonal

Data

Iunie 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	TC CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT	URBANIZE S.R.L.
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
PROIECTAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
DESENAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	IUNIE 2022

Listă Figuri

Figură 1 - Încadrarea în PUG/UTR.....	7
Figură 2 - Încadrarea în PUG/UTR.....	8
Figură 3 - Încadrarea zonei studiate în harta topografică militară	9
Figură 4 - Încadrarea zonei studiate în context local (2002)	9
Figură 5 - Încadrarea zonei studiate în context local (2021)	10
Figură 6 - Captură de ecran de pe harta Repertoriului Arheologic Național	10
Figură 7 - Prospectul Bd. București existent	11
Figură 8 - Încorsetarea imobilului PUZ prin amplasarea	12
Figură 9 - Amplasamentul PUZ în cadrul vecinătăților imediate	12
Figură 10 - Disponerea intabulărilor învecinate și marcarea terenurilor care fac obiectul CU/PUZ	13
Figură 11 - Vecinătățile imobilului PUZ	13
Figură 12 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților	14
Figură 13 - Încadrarea Bd. București cu locuințe colective	15
Figură 14 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului pedestru	16
Figură 15 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului cu bicicleta	16
Figură 16 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului rutier	17
Figură 17 - Extras din Planul de Amplasament și Delimitare a Imobilului	18
Figură 18 - Schița imobilului PUZ.....	19
Figură 19 - Amplasamentul PUZ față de siturile Natura2000	22
Figură 20 - Încadrarea siturilor Natura2000 în teritoriu	22
Figură 21 - Distanțele imobilului PUZ față de locuințele învecinate	23
Figură 22 - Gabarite interioare propuse	27
Figură 23 - Secțiune exemplificativă paralelă cu Bd. București	27
Figură 24 - Propunere de mobilare exemplificativă faza PUZ	29

Listă Tabele

Tabel 1 - Construcții existente.....	18
Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus	26
Tabel 3 - Bilanț mobilare exemplificativă	29

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în localitate	12
2.3. Elemente ale cadrului natural	14
2.4. Circulația	15
2.5. Ocuparea terenurilor.....	18
2.6. Echipare edilitară	19
2.7. Probleme de mediu.....	19
2.8. Opțiuni ale populației	24
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	25
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	25
3.2. Prevederi ale PUG.....	25
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	26
3.4. Modernizarea circulației.....	26
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	28
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	29
3.7. Protecția mediului	30
3.8. Obiective de utilitate publică.....	31
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	31
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Municipiului Giurgiu	32
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	32
5. ANEXE	33

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 396/23.06.2021 („CU”)
 - **Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”**
- ❖ Amplasament **Bd. București nr. 37, Municipiul Giurgiu**
- ❖ Beneficiar **TC Construct S.R.L.**
- ❖ Proiectant **Urbanize S.R.L.**
- ❖ Coordonator **urb. Mihai Necula**
- ❖ Proiectat **urb. Ana-Maria Anghel**
- ❖ Desenat **urb. Ana-Maria Anghel**
- ❖ Faza **Plan Urbanistic Zonal**
- ❖ Data elaborării **Iunie 2022**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de <<Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”>> pe terenul având numărul cadastral 41325, înscris în cartea funciară nr. 41325 Giurgiu, situat în Bd. București nr. 37, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu („Imobilul PUZ”).

Prin Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent PUZ se vor stabili regulile de autorizare a execuției lucrărilor de desființare, construire și amenajare, precum și orice alte prevederi necesare realizării investiției.

Suprafața terenului care face obiectul reglementării urbanistice este de 1.116 mp și este rezultată în urma alipirii a 5 imobile având la momentul respectiv numerele cadastrale 31074 (25 mp), 31075 (101 mp), 31076 (64 mp), 32068 (816 mp) și 40401 (110 mp) aflate în proprietatea societății TC Construct S.R.L. („Beneficiarul”).

Astfel, PUZ se aplică asupra imobilului care a generat CU, respectiv asupra imobilului având numărul cadastral 41325 (1.116 mp) și a oricăror imobile rezultate în urma dezlipii/dezmembrării acestuia.

PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în CU care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul CU se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCL nr. 37/2011 („PUG”);
- Certificatul de urbanism nr. 396/23.06.2021 („CU”);
- Extras de carte funciară și act de proprietate;
- Ridicare topografică;

- Procedura de informare a publicului;
- Date obținute în mod direct prin studiu pe teren;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra activității de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Imobilul PUZ se află în proprietatea beneficiarului conform actului de alipire 507/21.04.2021, este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și nu este grevat de sarcini.

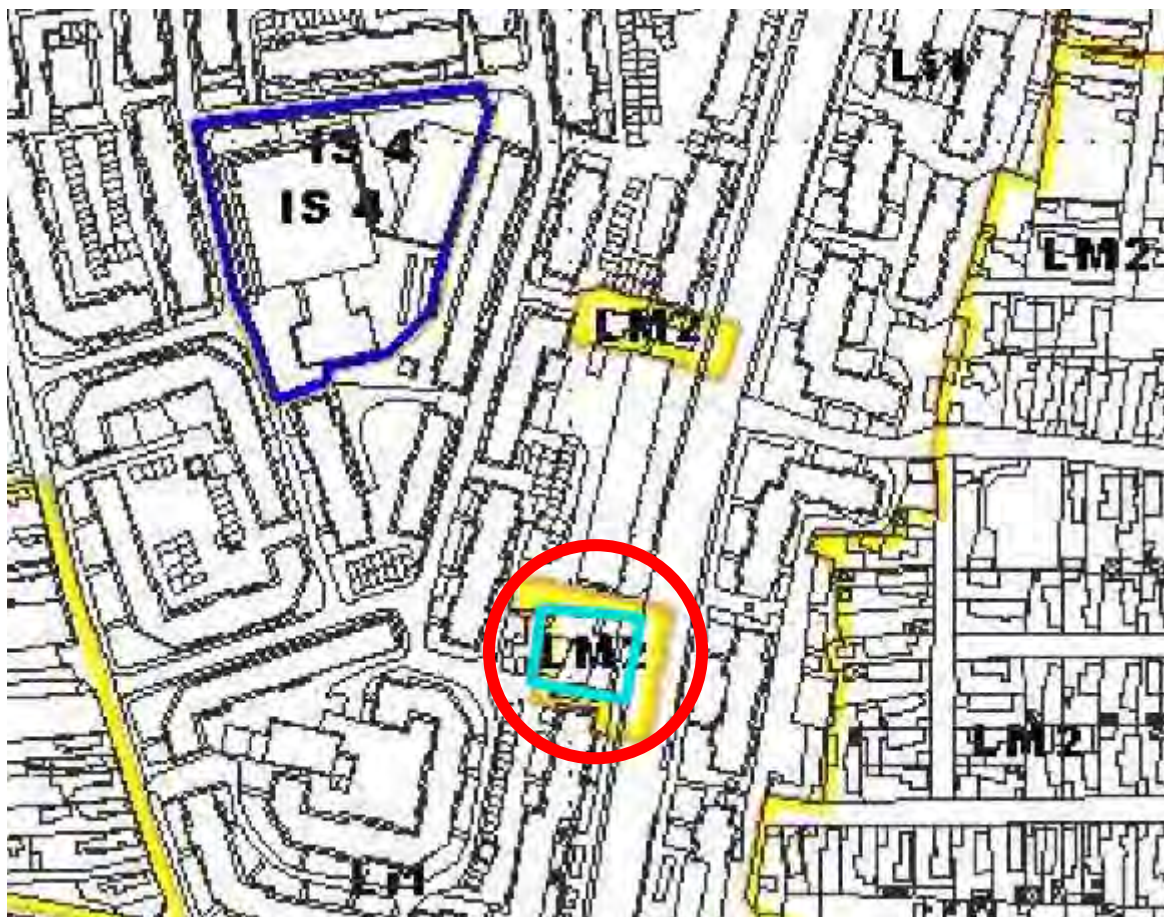
Folosința actuală a acestuia este curți-construcții, iar încadrarea funcțională conform PUG este UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri.

2.1. Evoluția zonei

Județul Giurgiu, cu un relief nu foarte variat și o diferență altimetrică relativ constantă, este un teritoriu dezvoltat urmărind bogățiile naturale înconjurătoare (cursuri de apă, pedologia fertilă), unde irigarea acestuia cu infrastructură de transport rutier s-a realizat exclusiv prin zonele depresionare care înșiră în lungul traseului o suită de așezări umane de diferite categorii, de la sate și comune până la orașe și municipii. Acesta este și cazul Municipiului Giurgiu, teritoriu aflat într-o continuă expansiune atât morfologică, cât și a importanței și rolului în rețeaua de localități a județului. Este una dintre porțile de intrare în țară marcat prin unul dintre cele mai importante fluvii pan-europene, Dunărea. Arterele de circulație majoră care irigă orașul sunt drumurile naționale DN 5 și DN 5C care leagă regiunea sudică de granița cu Bulgaria și DN 5C care conectează salba de așezări umane în lungul Dunării. Deși infrastructura de transport a mărfurilor și persoanelor pe calea ferată este asigurată, ultima pare să nu mai fie utilizată în dauna rețelei rutiere de drumuri. Infrastructura de căi ferate este foarte bine conectată în teritoriu, făcând legătura cu restul localităților din lungul Dunării, cu zona de nord înspre București, dar și cu Bulgaria pe Podul Prieteniei către Ruse.



Figură 1 - Încadrarea în PUG/UTR



Figură 2 - Încadrarea în PUG/UTR

Zona studiată la nivel macroteritorial este una hibridă din punct de vedere funcțional, caracterizată printr-o dicotomie tradițională: zonă de locuire colectivă completată cu zone de comerț și servicii dispuse în interiorul țesutului preexistent versus zona de locuire individuală de joasă înălțime. Zona din care face parte imobilul PUZ este transformată dictatorial în timpul perioadei comuniste într-o formă de locuire a colectivității, păstrându-se ultimele mărturii ale țesutului anterior sub forma locuințelor de joasă înălțime asediate de blocurile socialiste.

Judecând după încadrarea volumetrică a clădirilor învecinate, constatăm că imobilul PUZ se asimilează unei enclave într-o mare de locuințe colective de P+4 niveluri, lucru certificat prin analiza PUG.

Situat între fronturi înalte și cu acces direct dintr-o magistrală de transport, imobilul PUZ are un potențial imobiliar foarte mare, fiind un amplasament care favorizează dezvoltarea locuirii colective și a activităților de deservire a publicului, precum comerț și prestarea de servicii. Din acest punct de vedere, soluția propusă prin prezentul proiect se încadrează în practica actuală, întrucât se dorește conversia funcțională a imobilului pentru omogenizarea zonei, deschiderea zonei de parter către public și îmbunătățirea percepției acesteia din spațiul public.



Figură 3 - Încadrarea zonei studiate în harta topografică militară

Așa cum reiese și din hărțile topografice militare, amplasamentul PUZ făcea parte dintr-o zonă profund rurală caracterizată prin construcții de dimensiuni și înălțimi reduse. Efectele politicii socialiste române de a marca marile bulevarde cu blocuri înalte au lăsat urme sedimentate de-a lungul zecilor de ani pentru care acum se încearcă repararea și ameliorarea.



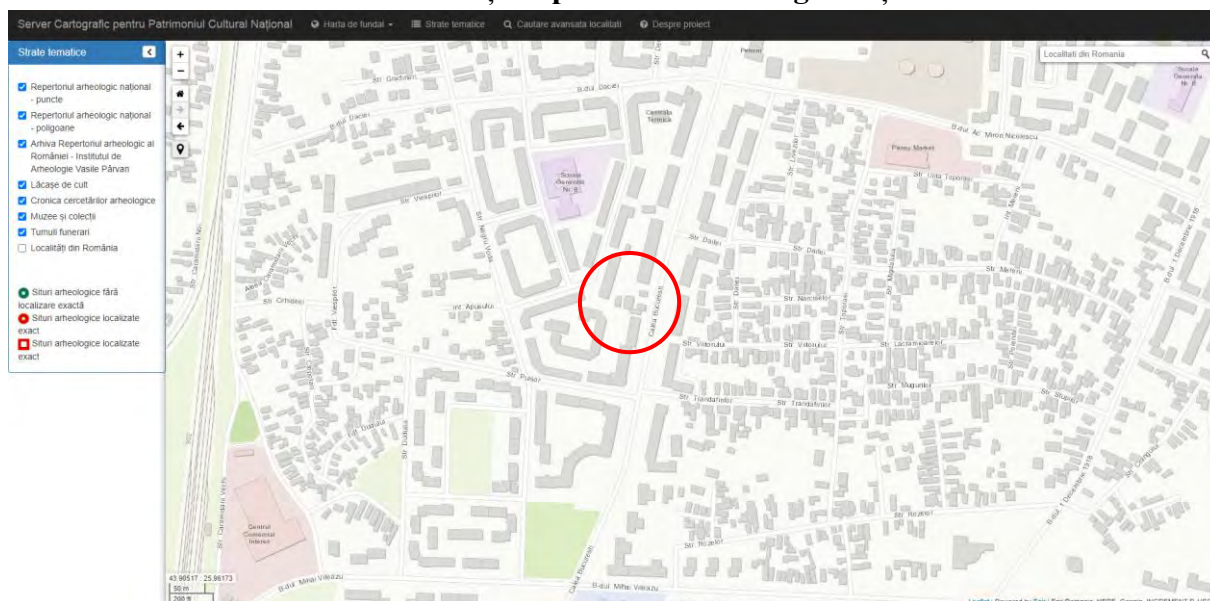
Figură 4 - Încadrarea zonei studiate în context local (2002)



Figură 5 - Încadrarea zonei studiate în context local (2021)

Prin compararea imaginilor satelitare din anii 2000 și cele mai recente de astăzi se constată faptul că nu s-au produs mari schimbări morfologice, funcționale sau constructive cu câteva mici excepții. Densitatea zonei studiate era deja consacrată și rezervele de teren disponibile nu mai permit densificarea sau metamorfoza țesutului altfel decât în forma sa prezentă. Imaginile din trecut și prezent nu reflectă perioada boom-ului economic specific anilor 2010-2020, cea mai mare expansiune a economiei globale.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național



Figură 6 - Captură de ecran de pe harta Repertoriului Arheologic Național

Conform CU, terenul nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă.

Terenul nu este inclus într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, imobilul PUZ nu se află în zona de protecție sau de siguranță a infrastructurii feroviare definite conform *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, fiind amplasat la peste 500 m față de aceasta în partea sa de est.

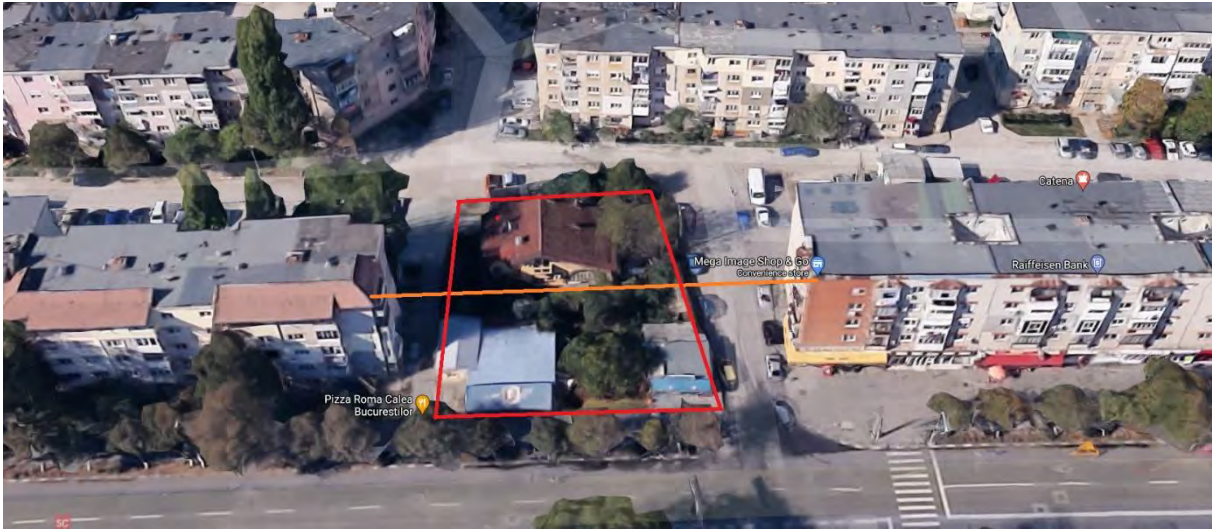
Amplasarea față de drumul național

Drumul național DN 5 pătrunde în municipiu și devine arteră de circulație de categoria a II-a în traversarea localității (conform art. 8, alin. (1), lit. c) și art. 9 din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*), purtând denumirea de Bd. București și asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național. Astfel, toate loturile de teren și activitățile umane care se desfășoară în zona drumului național au deschidere și accesuri direct în acesta și nu trebuie împietate. Terenul PUZ deja beneficiază de acces direct și nerestricționat în și din Bd. București/DN 5 și nu se propune schimbarea acestei reguli. În continuare se va menține relația stânga-dreapta la ieșirea din incintă și a relației stânga spre incintă pe sensul de deplasare spre București, cu acordarea priorității autovehiculelor care circulă pe sensul opus. În conformitate cu art. 21, alin. (2) din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*, Bd. București este în administrarea consiliului local al municipiului Giurgiu, drept pentru care nu se aplică restricțiile privind zonele de siguranță și protecție impuse pentru drumurile administrate de CNAIR. Astfel, în proximitatea Bd. București lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului, întrucât se va asigura scurgerea apelor în mod corespunzător, nu se vor executa construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum și nu se vor executa lucrări care să pericliteze stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modificarea apelor subterane sau de suprafață.



Figură 7 - Prospectul Bd. București existent

Nu se propun intervenții asupra prospectului Bd București întrucât acesta este dimensionat suficient pentru actuala investiție. Ritmicitatea trecerilor pentru pietoni favorizează dezvoltarea și menținerea vadului comercial situat la parterul clădirilor învecinate.



Figură 8 - Încorsetarea imobilului PUZ prin amplasarea

Amplasarea imobilului PUZ între locuințe colective încorsetează dezvoltarea acestuia și impune tratarea cu o volumetrie asemănătoare celor învecinate. Stilul arhitectural al clădirilor existente nu reprezintă un impediment în tratarea modernistă a fațadelor.



Figură 9 - Amplasamentul PUZ în cadrul vecinătăților imediate

Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

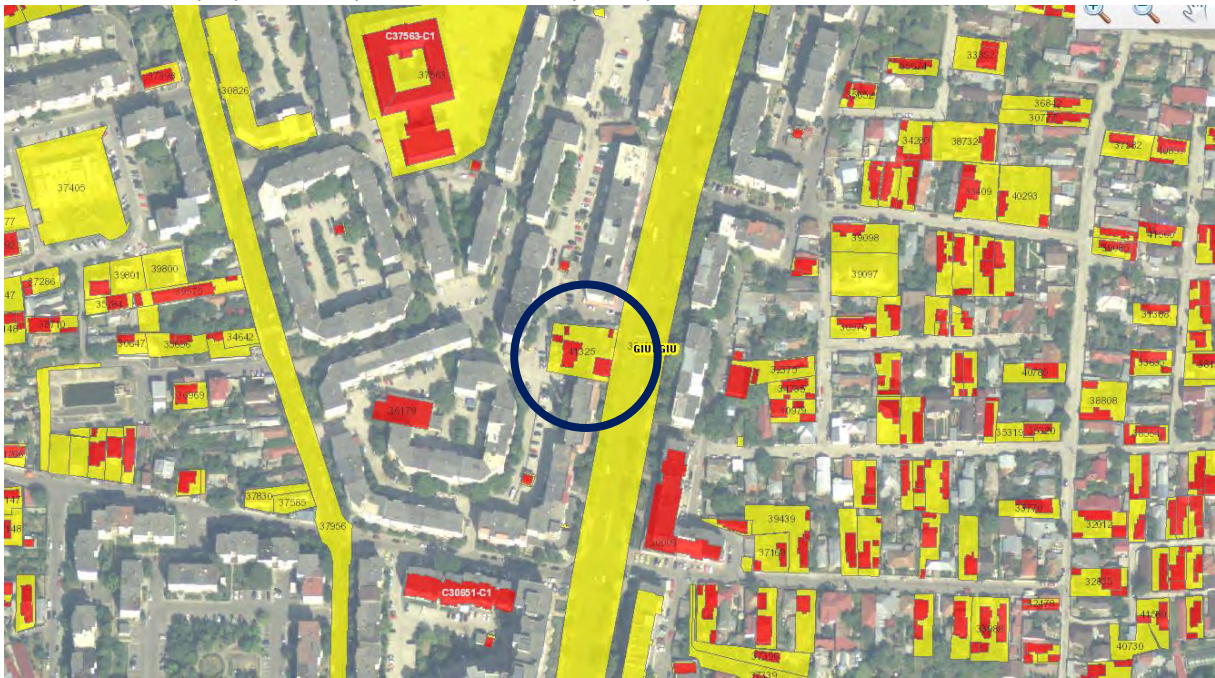
Conform CU, terenul nu se mai află în alte zone de protecție sau de siguranță (sanitară, tehnologică, edilitară, etc.).

2.2. Încadrare în localitate

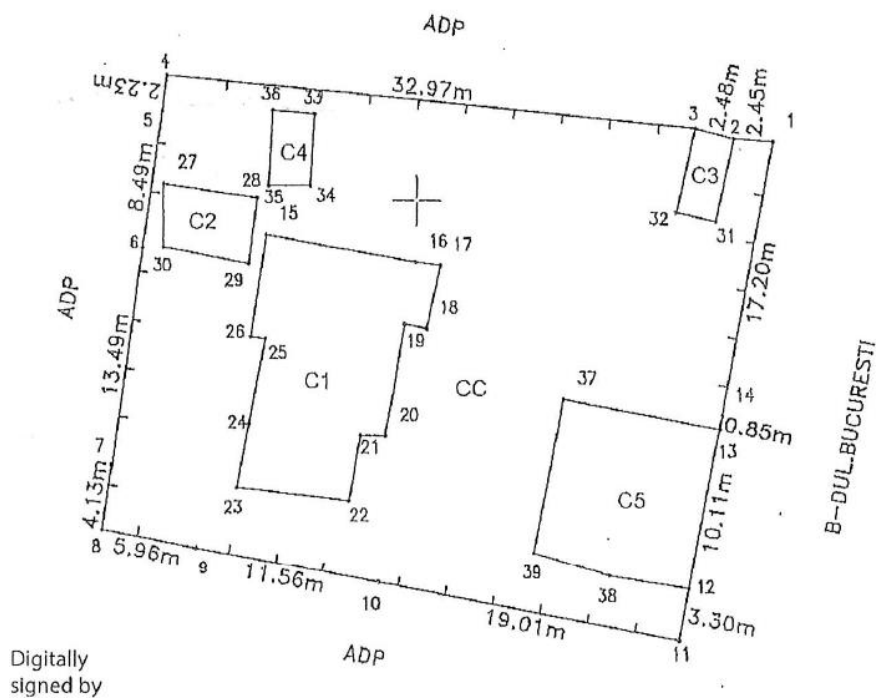
Imobilul PUZ este situat într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective având regimuri de înălțime P+4 cu parterul comercial și aliniat la Bd. București. Imobilul face parte dintr-o zonă care nu a mai suferit importante modificări de-a lungul ultimilor câțeva zeci de ani, întrucât spațiul disponibil și rezervele de teren nu mai permit acest lucru. Imobilul este situat între 4 fronturi de locuire colectivă, acest lucru reprezentând o disfuncționalitate care necesită ameliorare sau eliminare încă de la faza PUG.

Vadul comercial existent favorizează dezvoltarea micilor întreprinzători în dauna marilor retaileri, iar spațiile comerciale propuse la parter vin ca o continuare firească a acestei evoluții.

Per ansamblu, aspectul întregii zone este unul întristător, ale cărei efecte sunt sporite din cauza amplasării în zona de locuire și zona urbanizată. Din punct de vedere urbanistic, o utilizare irațională sau o subutilizare a unui spațiu și continua degradare a fondului construit reprezintă disfuncționalități care au impact direct asupra spațiului perceput din exterior și indirect asupra economiei urbei respective, cu efecte imediate asupra atractivității potențialelor viitoare investiții și, tangențial, asupra calității vieții locuitorilor.



Figură 10 - Dispunerea intabulărilor învecinate și marcarea terenurilor care fac obiectul CU/PUZ

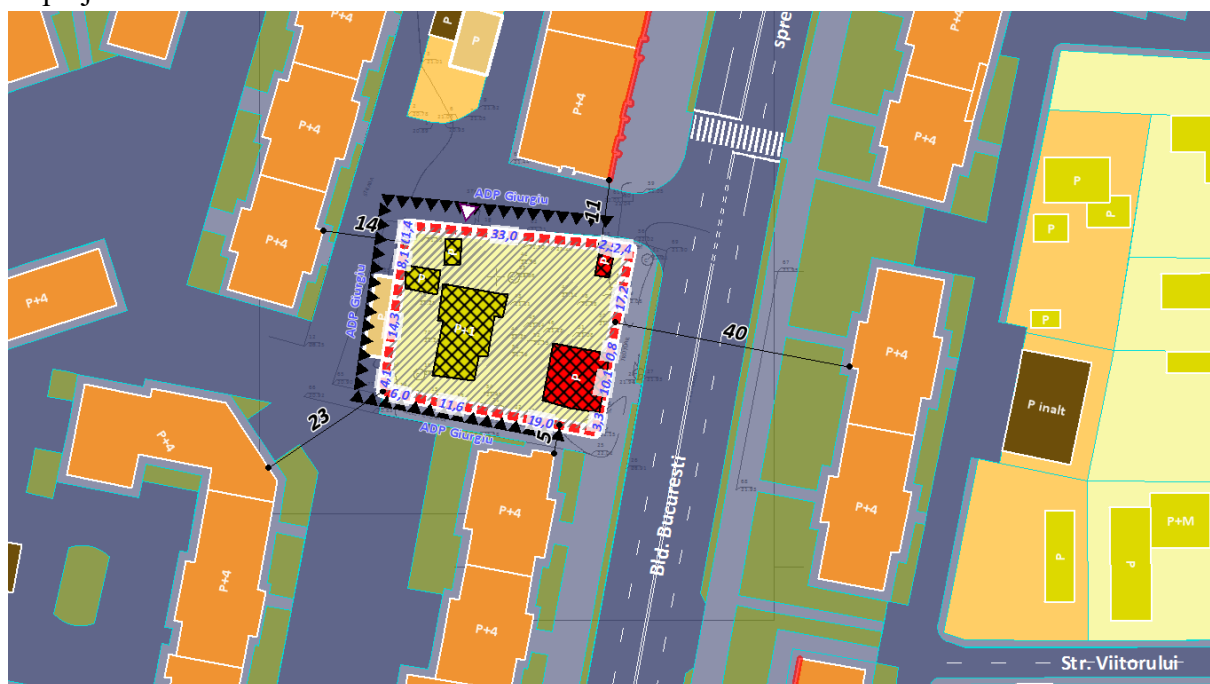


Figură 11 - Vecinătățile imobilului PUZ

Conform CU, terenul este încadrat în UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, fiind înconjurat de UTR LI1 - Subzona locuințelor colective cu înălțime medie – cu P+3-P+4 niveluri, atât pe frontul alăturat, cât și pe vel de vizavi.

Imobilul PUZ este învecinat pe toate laturile de terenuri aparținând domeniului public local.

Proiectul de față propune, în esență, realizarea unui imobil cu funcțiune mixtă, respectiv la etajele superioare locuire colectivă, la parter zonă de comerț și servicii și la demisol zonă de parcaje, cu toate elementele necesare unei bune desfășurări a activității, respectiv amenajarea de spații verzi ambientale și de spații pentru parcaje, sistematizarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele de transport existente, branșare la rețelele tehnico-edilitare și realizarea împrejuririi.



Figură 12 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

Regimul de înălțime maxim va fi S+P+4E+5R sau un alt regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă de 20 m a construcțiilor, excepție făcând pilonul/unipolul publicitar și alte echipamente și instalații tehnico-edilitare care vor avea înălțimea maximă stabilită prin proiectul tehnic.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană, cu declivități maxime de 0,8-0,9 m, însă cu pante de maxim 0,5%, restul fiind ameliorat prin parapete, care se vor atenua/valorifica la faza de organizare de șantier.

Condițiile hidrogeologice care caracterizează zona sunt în strânsă corelare cu succesiunea litologică și cu amplasarea perimetrului în cadrul geomorfologic general al câmpiei situate la sud de râul Dâmbovița.

Examinând fișele complexe ale forajelor, se evidențiază următoarea succesiune de strate:

- stratul tip 1. – Umpluturi constituite din pavaj, placă de beton și balast, asfalt, sol vegetal, cu grosimi de 0,50 m.

- stratul tip 2. – Complexul argilos prăfos de suprafață, este reprezentat prin argile prăfoase, prafuri argiloase și prafuri argiloase nisipoase, de culoare de la cafeniu închis la galben-cafeniu, plastic vârtoase – plastic consistente, cu grosimi de 11,50 m.

- strat tip 3. - Complexul macrogranular, este reprezentat prin nisipuri medii și fine, gălbui, cu rar pietriș, cu grosimi de minim 3,0 m (talpa forajului nu a deschis stratul în întregime până la adâncimea proiectată).

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 8,20 m.

Variația nivelului apei subterane este direct legată de anotimp și volumul precipitațiilor, iar conform constatărilor hidrogeologice efectuate în timp, rezultă posibilități de ridicare cu până la 1,00 m fata de nivelul hidrostatic inițial.

2.4. Circulația

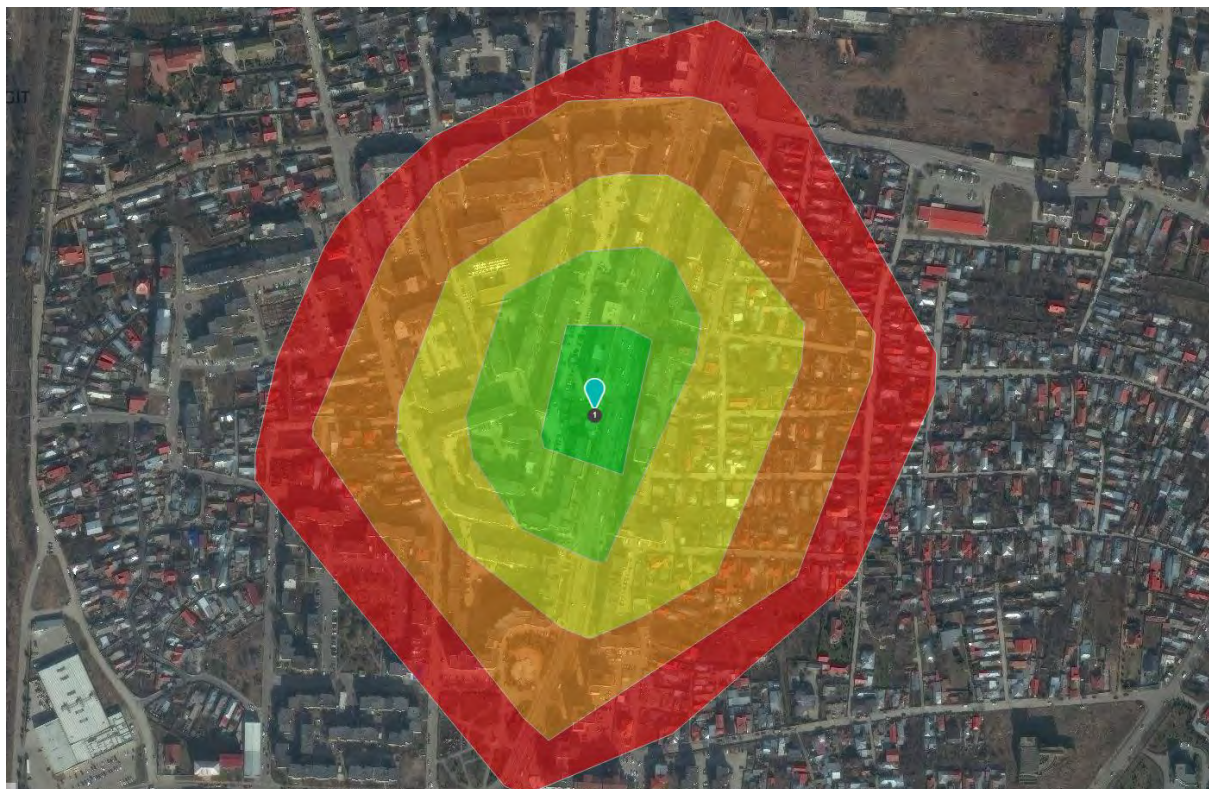
Accesul în incinta imobilului PUZ se poate face fie din drumul principal Bd. București, fie din zona de parcaje aferente locuințelor colective din împrejurimi. Având fațada principală orientată la artera majoră de circulație, se constată necesitatea tratării acesteia într-o manieră plăcută vizual cu materiale de calitate și care să pună în valoare percepția bulevardului de la nivelul circulațiilor.

Conform PUG, profilul Bd. București este stabilit la 20 m, drept pentru care distanța între ax și limitele de proprietate adiacente trebuie să fie de minim 10 m, lucru respectat întrucât distanța față de imobilul PUZ este de circa 14 m.

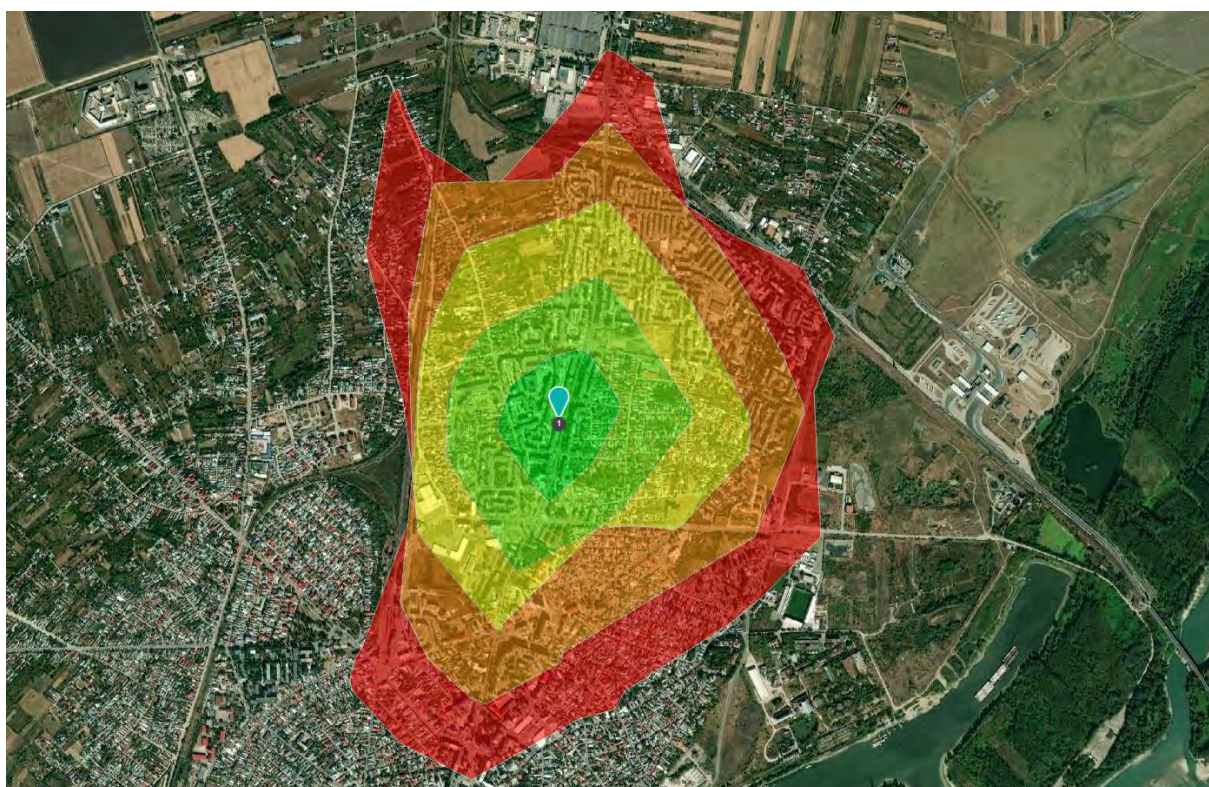


Figură 13 - Încadrarea Bd. București cu locuințe colective

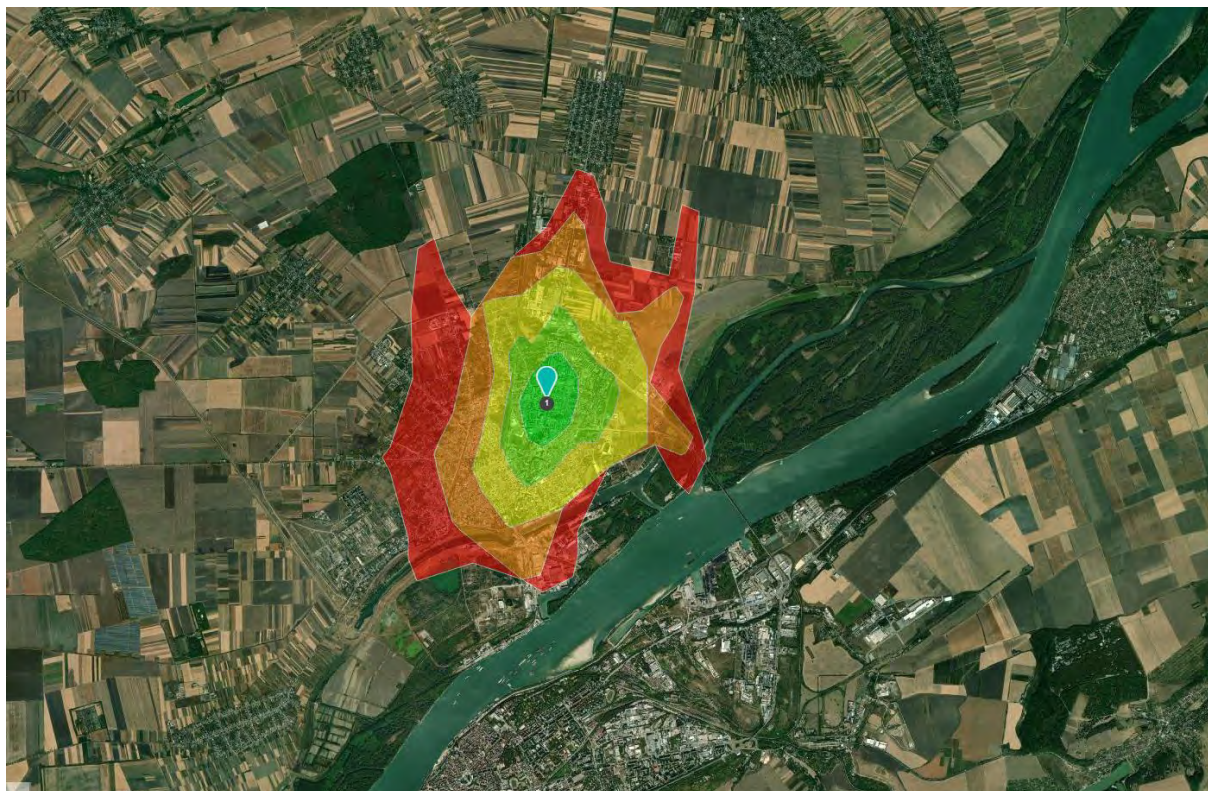
Diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modurile de deplasare pietonal, cu bicicleta și rutier relevă aria de acoperire a centrului comercial în corespondență cu gabaritele tramei stradale existente, în condițiile unui flux normal al traficului.



Figură 14 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului pedestru



Figură 15 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului cu bicicleta



Figură 16 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului rutier

Acestea relevă faptul că traseul de 5 minute de deplasare pedestru, cu bicicleta și cu autovehiculul sunt accesibile cu ușurință de către locuitorii zonelor urbanizate și ai celor consacrate (cartierele orașului și localitățile învecinate), respectiv de întreaga populație a localităților învecinate, ajungând să deservească chiar și populația periurbană orașului, cu predilecție localitățile de pe traseul drumului național.

Astfel, diagramele izocrone au relevanță deosebită în raport cu natura investiției propuse, întrucât oferă o imagine asupra accesibilității investiției, fapt care susține oportunitatea investiției. Amplasarea în interiorul zonei construire se face fără a periclita integritatea zonei de locuit.

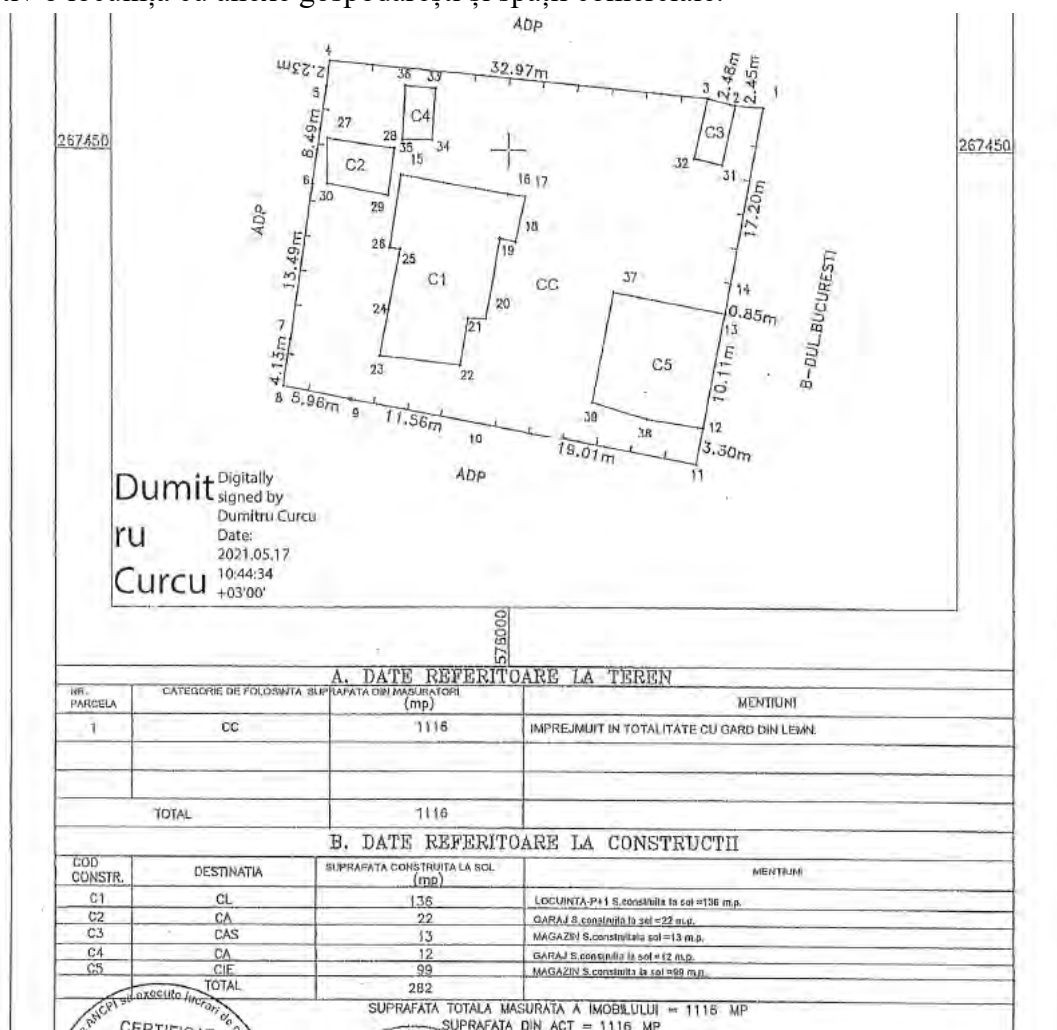
Amplasamentul investiției pe una dintre cele mai importante axe de transport locale este unul strategic situat la marginea comercială a acesteia și între zone de locuit care vor genera fluxuri constante de cumpărători.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică. Se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea câtorva locuri de parcare, cu acordul sau știința proprietarului de drept.

Parcajele ilustrate în planșa „Mobilare exemplificativă” nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta cumulativ indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ și prevederile conform RLU.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul PUZ este construit, iar categoria de folosință a terenului este curți-construcții situat în intravilan. Pe teren există o serie de construcții în care se desfășoară activități curente, respectiv o locuință cu anexe gospodărești și spații comerciale.

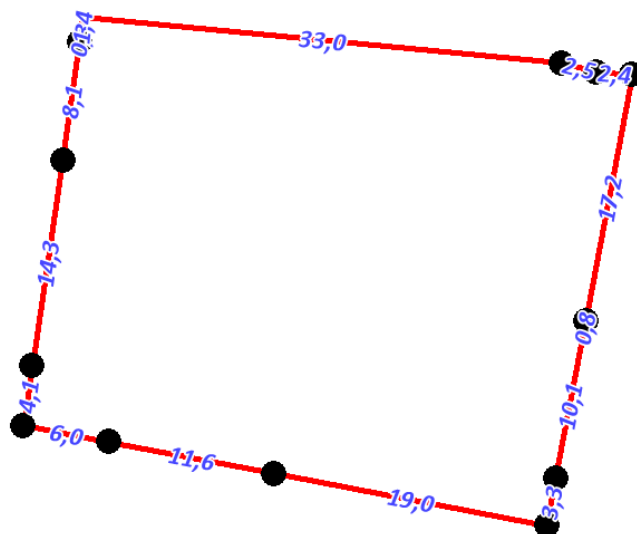


Figură 17 - Extras din Planul de Amplasament și Delimitare a Imobilului

NC	CF	Categorie-folosinta	Construcție	Suprafata (mp)	Intravilan	Proprietar
41325	41325	Curti-construcții	C1 - Locuinta P+1	136	Da	TC Construct SRL
			C2 - Garaj	22		
			C3 - Magazin	13		
			C4 - Magazin	99		
			C5 - Garaj	12		
			Total constructii	282		
			Rest teren	834		
Zona reglementata prin PUZ (mp)			Total imobil PUZ	1.116		

Tabel 1 - Construcții existente

La momentul elaborării prezentului PUZ, terenul este construit pe o suprafață de circa 282 mp, reprezentând circa 25% din suprafața terenului propuse spre desființare.



Figură 18 - Schița imobilului PUZ

2.6. Echipare edilitară

Pe Bd. București există toate rețelele edilitare necesare unei bune desfășurări a investiției, respectiv rețea de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și gaze naturale. Trasarea exactă a acestora pe plan se va face în urma obținerii avizelor din partea gestionarilor rețelelor respective.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă la limita de proprietate sub forma rețelei de joasă tensiune pentru alimentarea consumatorilor și asigurarea iluminatului public stradal.

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr.176/N/16.08.2000*, problemele de mediu se tratează ca urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul PUZ este de elaborare a unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă, stabilirea criteriilor de inserție a obiectivelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei de proiectare și prevederilor PUG în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie modificate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul studiat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv creșterea calității arhitectural-spațiale a zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei studiate;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;

- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație-realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării funcțiunilor conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor existente, respectiv orientarea și apropierea față de centrele de interes ale municipiului, conform avizului de oportunitate obținut.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație rutieră, rețele de alimentare cu energie, gaze, apă, canalizare). De asemenea, spațiile libere aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității locuirii.

Deși investiția se concentrează în jurul unui obiectiv investițional inițiat de o persoană juridică privată, aceasta reușește să se integreze în documentele programatice de rang superior. Realizarea funcțiunilor prevăzute prin PUZ se încadrează în următoarele documentele strategice:

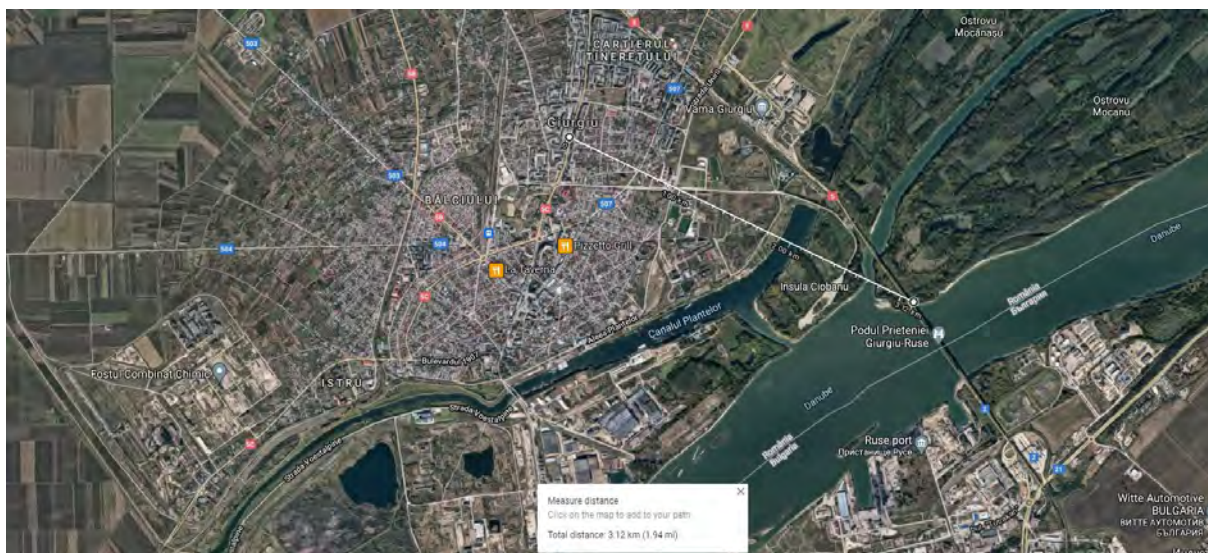
- ❖ **Strategia „Europa 2020”** propune trei priorități care se susțin reciproc:
 - **Creștere inteligentă:** Dezvoltarea unei economii bazate pe cunoaștere și inovare
 - **Creștere durabilă:** Promovarea unei economii mai eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, mai ecologice și mai competitive
 - **Creștere favorabilă incluziunii:** Promovarea unei economii cu o rată ridicată a ocupării forței de muncă, care să asigure coeziunea socială și teritorială
- ❖ **Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă** promovează echilibrul între cele trei dimensiuni ale dezvoltării durabile – economic, social și de mediu. Dintre cele **17 Obiective de Dezvoltare Durabilă** (reunite informal și sub denumirea de Obiective Globale), amintim:
 - **Obiectivul Global nr. 3: Sănătate și bunăstare** – Asigurarea unei vieți sănătoase și promovarea bunăstării tuturor la orice vârstă
 - **Obiectivul Global nr. 10: Inegalități reduse** – Reducerea inegalităților în interiorul țărilor și de la o țară la alta
 - **Obiectivul Global nr. 11: Orașe și comunități durabile** – Dezvoltarea orașelor și așezărilor umane pentru ca ele să fie deschise tuturor, sigure, reziliente și durabile
- ❖ **Strategia de Dezvoltare Teritorială a României. România policentrică 2035. Coeziune și competitivitate teritorială, dezvoltare și șanse egale pentru oameni**
 - **Obiectiv General 2:** Creșterea calității vieții prin dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitară și serviciilor publice în vederea asigurării unor spații urbane și rurale de calitate, atractive și incluzive
 - *Obiectiv Sectorial 2.3:* Creșterea atractivității spațiilor urbane și rurale prin îmbunătățirea funcțiilor rezidențiale, dezvoltarea unor spații publice de calitate și a unor servicii de transport adaptate nevoilor și specificului local.
 - **Obiectiv General 3:** Dezvoltarea unei rețele de localități competitive și coezive prin sprijinirea specializării teritoriale și formarea zonelor funcționale urbane
 - *Obiectiv Sectorial 3.2:* Încurajarea dezvoltării zonelor urbane funcționale în jurul orașelor cu rol polarizator la nivelul teritoriului

- *Obiectiv Sectorial 3.4:* Sprijinirea dezvoltării sistemelor urbane și axelor de dezvoltare de la nivelul teritoriului prin asigurarea unor intervenții integrate teritorial
- ❖ **Strategia Națională pentru Dezvoltare Regională 2014 – 2020 (draft)**
 - **Prioritate de dezvoltare 1:** Dezvoltare urbană durabilă integrată
 - *Obiectiv:* Creșterea rolului și funcțiilor orașelor și municipiilor în dezvoltarea regiunilor prin investiții care să sprijine creșterea economică, protejarea mediului, îmbunătățirea infrastructurii edilitare urbane și coeziunea socială
 - *Domeniu de intervenție 1:* Sprijinirea dezvoltării economice a orașelor
 - *Domeniu de intervenție 2:* Îmbunătățirea calității mediului în zonele urbane
 - **Prioritate de dezvoltare 2:** Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale
 - *Obiectiv:* Creșterea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale pentru a contribui la reducerea cu 20% a emisiilor CO₂ în conformitate cu Strategia Europa 2000.
 - *Domeniu de intervenție 1:* Creșterea eficienței energetice a clădirilor din sectorul rezidențial
 - **Prioritate de dezvoltare 5:** Îmbunătățirea mediului economic de importanță regională și locală
 - *Obiectiv:* Creșterea economiilor regionale prin dezvoltarea infrastructurii specifice inovării și cercetării și prin stimularea competitivității economice.
 - *Domeniu de intervenție 2:* Creșterea competitivității IMM-urilor
- ❖ **Planul de Dezvoltare Regională Sud Muntenia 2014-2020**
 - **Prioritatea 2:** Dezvoltare urbană durabilă
 - **Prioritatea 3:** Creșterea competitivității economiei regionale pe termen lung
 - **Prioritatea 4:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
- ❖ **Strategia de Dezvoltare a Județului Giurgiu pentru perioada 2021-2027**
 - **Obiectiv specific 2.1:** Îmbunătățirea competitivității IMM-urilor din județ, cu accent pe factorii geografici și economico-sociali favorizanți
 - **Obiectiv specific 2.2:** Dezvoltarea antreprenoriatului și economiei sociale într-un climat general favorabil spiritului antreprenorial
- ❖ **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Giurgiu 2014-2020**
 - **Prioritatea 1:** Dezvoltarea durabilă a infrastructurii locale și regionale
 - **Prioritatea 2:** Dezvoltare urbană durabilă
 - **Prioritatea 3:** Creșterea competitivității economiei regionale pe termen lung
 - **Prioritatea 4:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
- ❖ **Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Giurgiu pentru perioada 2020-2027**
- ❖ **Planul Local de Acțiune pentru Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Giurgiu**
 - **Obiective generale:** Îmbunătățirea condițiilor de mediu; conformarea cu cerințele legislative naționale; conformarea cu cerințele care decurg din implementarea aquis-ului comunitar în domeniul protecției mediului
- ❖ **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Municipiul Giurgiu**

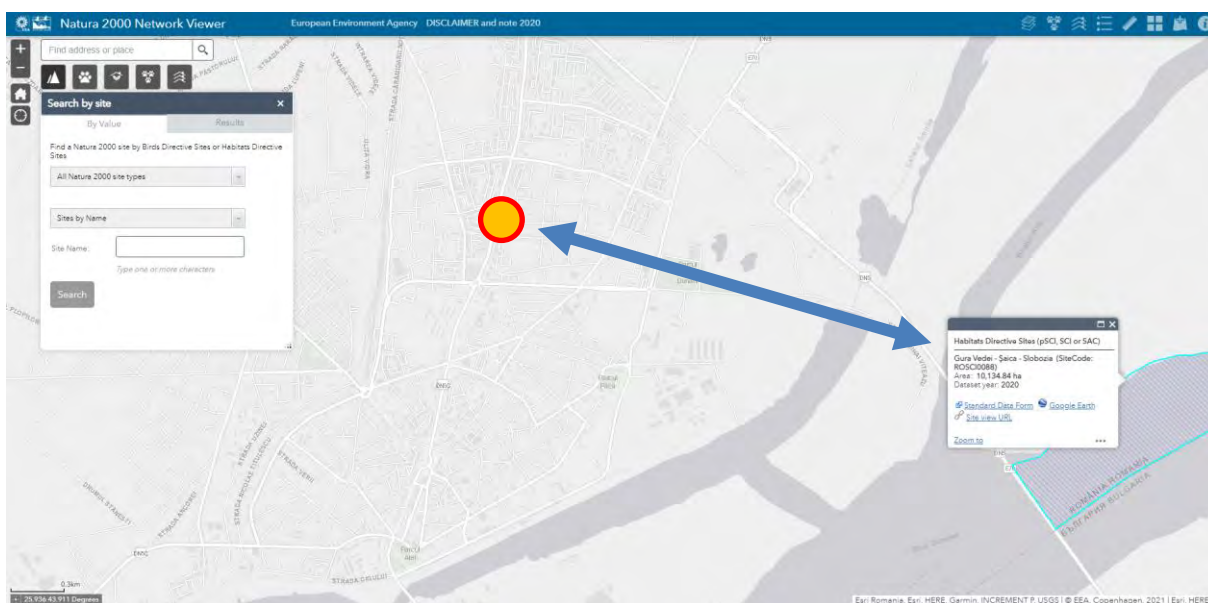
- **Obiective minimale:** Management eficient al transportului și al mobilității; O bună distribuție a bunurilor și servicii de logistică performante; Restricționarea accesului auto în anumite zone ale orașului; Promovarea transportului în comun; Promovarea unor mijloace de transport alternative; Înlocuirea mașinii personale în favoarea transportului în comun, mersului pe jos, mersului cu bicicleta, cu motocicletă sau cu scuterul; Asigurarea unor spații de parcare suficiente și a unor piste de bicicliști.

Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ nu se învecinează cu canale sau cursuri de apă și în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocazionale. Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor *Legii Apelor nr. 107/1996*.



Figură 19 - Amplasamentul PUZ față de siturile Natura2000



Figură 20 - Încadrarea siturilor Natura2000 în teritoriul

Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este Gura Vedei - Șaica - Slobozia (ROSCI0088) situat la peste 3 km est față de amplasamentul PUZ, drept pentru care nu există impact asupra acestuia.

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unei zone slab construite, neutilizate la capacitate deplină prin construirea unui imobil cu destinația de locuire colectivă cu parter comercial deschis publicului în care se vor comercializa produse alimentare/non-alimentare, obiecte de uz casnic/personal, produse farmaceutice și altele asemenea, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante și altele asemenea. Pentru aceste activități s-au prevăzut distanțe minime de protecție față de locuințele învecinate împreună cu asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a noxelor printr-o împrejmuire cu rol de protecție și plantație de vegetație care să amelioreze orice potențială schimbare antropogenă a microclimatului.

Distanțele aproximative măsurate în plan de la perimetrul obiectivului (limita de proprietate) și până la ferestrele tuturor locuințelor din jur sunt de (dimensiuni rotunjite la valoarea întregă): 14 m față de locuințele colective din partea de vest, 23 m față de locuințele colective din sud-vest, 5 m față de locuințele colective din sud, 11 m față de locuințele colective din nord și 40 m față de locuințele colective de vizavi. La acestea se mai adaugă retragerile minime obligatorii stabilite prin limita edificabilului, drept pentru care distanțele între clădirile obiectivelor și fațadele locuințelor se vor mări la faza de documentație tehnică. Distanța celei mai apropiate locuințe față de locurile de parcare este de 14 m în partea de est.

În vederea îndeplinirii cerințelor legate de însorire, amplasarea imobilului pe parcelă s-a făcut cu respectarea nevoilor de însorire ale imobilelor învecinate calculate prin studiul de însorire atașat.



Figură 21 - Distanțele imobilului PUZ față de locuințele învecinate

Corelare cu Legea nr. 575/2001 și HG nr. 382/2003

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către beneficiar prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

În conformitate cu Legea nr. 575/2001:

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: terenul reglementat prin PUZ nu este afectat de *cutremure, inundații sau alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică este 6 cu perioadă medie de revenire de circa 100 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru amplasamentul PUZ *intensitatea seismică exprimată în grade MSK este VIII*;
- Anexa 4 – inundații: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *<100 mm*;
- Anexa 4a) – inundații și Anexa 5 – inundații: UAT Giurgiu nu este afectată de inundații;
- Anexa 6 și 6a) – alunecări de teren: UAT Giurgiu este încadrat într-o zonă în care potențialul de producere a alunecărilor de teren este *scăzut – practic zero*;

În conformitate cu HG nr. 382/2003:

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului s-a respectat *HCL Giurgiu nr. 196/2011*.

Etapa privind Intenția de elaborare a documentației s-a desfășurat în perioada 10.11.2021-24.11.2021. Etapa privind Elaborarea propunerilor s-a desfășurat în perioada 04.02.2022-18.02.2022.

Investiția este una oportună atât pentru administrația publică locală și societatea civilă, cât și pentru investitor și argumentează premisele unei dezvoltări durabile ale întregii zone.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

În urma investigațiilor geotehnice efectuate s-au pus în evidență următoarele:

- Structura terenului de fundare este alcătuită dintr-o succesiune litologică sedimentară compusă (până la adâncimea maxim cercetată = 15 m) din complexe compresibile specifice zonelor de câmp: umplutură (0,50 m) și complexul argilos prăfos de suprafață (11,50 m) și complexul macrogranular, nedepășit de talpa forajului.

- Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 8,20 m, prin urmare infrastructura construcțiilor nu intră în incidența cu nivelul apelor subterane.

Valorile de calcul pentru principalii parametri geotehnici se regăsesc la capitolul VII.

Definitivarea soluției de fundare și dimensionarea elementelor de infrastructură se va face în urma efectuării calculului de structură, inclusiv la solicitări seismice.

Se recomandă proiectarea unui sistem de monitorizare a construcțiilor în execuție și a masivului de pământ adiacent acestora.

Recomandări cu caracter general pentru prevenirea umezirii terenului de fundare:

- sistematizarea verticală și orizontală a terenului în sensul colectării și evacuării rapide a apei provenite din precipitații,

- măsuri adecvate (trotuare de protecție etanșe, pavaje în pantă, rigole) care să permită îndepărtarea apei de lângă construcții către un element de drenaj.

Construcțiile vor fi prevăzute obligatoriu cu sisteme de preluare – colectare, dirijare și evacuare la un element de drenaj, a apelor de precipitații (burlane, rigole, etc.), pentru evitarea pătrunderii acestora în terenul din jurul și de sub fundații.

Se vor realiza hidroizolații pentru etanșarea fundațiilor, în vederea eliminării posibilităților de apariție a igrasiei sau infiltrațiilor de apă provenite din precipitații.

Concluziile studiului topografic

Categoria de folosință a terenurilor este curți-construcții, conform extrasului de carte funciară anexată prezentei documentații.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană, cu foarte mici declivități și fără elemente ale cadrului natural care să necesite măsuri de conservare.

Concluziile studiului de însorire

Din studiul de însorire realizat, rezultă că imobilul nu este în imposibilitate de a primi lumină naturală și nu creează astfel de deficiențe pentru imobilele cu care se învecinează.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform CU, terenul este situat în intravilanul localității și se află în proprietatea privată a persoanelor juridice.

Folosința actuală a acestuia este curți-construcții, iar încadrarea funcțională conform PUG în vigoare este UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri.

Zona studiată ne relevă caracterul dominant al funcțiunii de locuire colectivă conform PUG în vigoare. În accepțiunea prezentului PUZ, *zona studiată* este diferită față de *zona reglementată*. Aceasta este, de regulă, mai mare ca aceasta și ajută la înțelegerea impactului

investiției propuse asupra vecinătăților în baza unei analize multicriteriale care identifică disfuncționalitățile existente și propune măsuri de ameliorare/eliminare a acestora.

Investiții precum cea prezentă un dublu câștig: atât economic prin crearea de locuri de muncă, cât și urbanistic, fiind repuse în valoare imobile subutilizate prin grija investitorului care își asumă, astfel, un cumul de riscuri.

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI - IMOBIL NC 41325				
Criteria	Reglementari in vigoare conform PUG		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR - Functiune dominanta	LM2 - Locuire individuala		LC - Locuire colectiva	
POT maxim	35%		40%	
CUT maxim	1,0		2,20	
Rh maxim	P+1E+M		S+P+4E+5R	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, publicitare, etc.)	10 m		20 m	
Suprafata maxima construita la sol	391 mp	35%	446,4 mp	40%
Suprafata minima spatii verzi private in incinta si parcaje cu dale inierbate	335 mp	30%	223,2 mp	20%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile si alte amenajari	x	x	446,4 mp	40%
Suprafata cedata in domeniul public	0 mp	0%	0 mp	0%
Suprafata zona reglementata prin PUZ	1.116 mp	100%	1.116 mp	100%

Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul care face obiectul PUZ este situat într-o zonă aflată în proces de conversie funcțională și regenerare urbană și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja spații verzi perimetrare cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei.

3.4. Modernizarea circulației

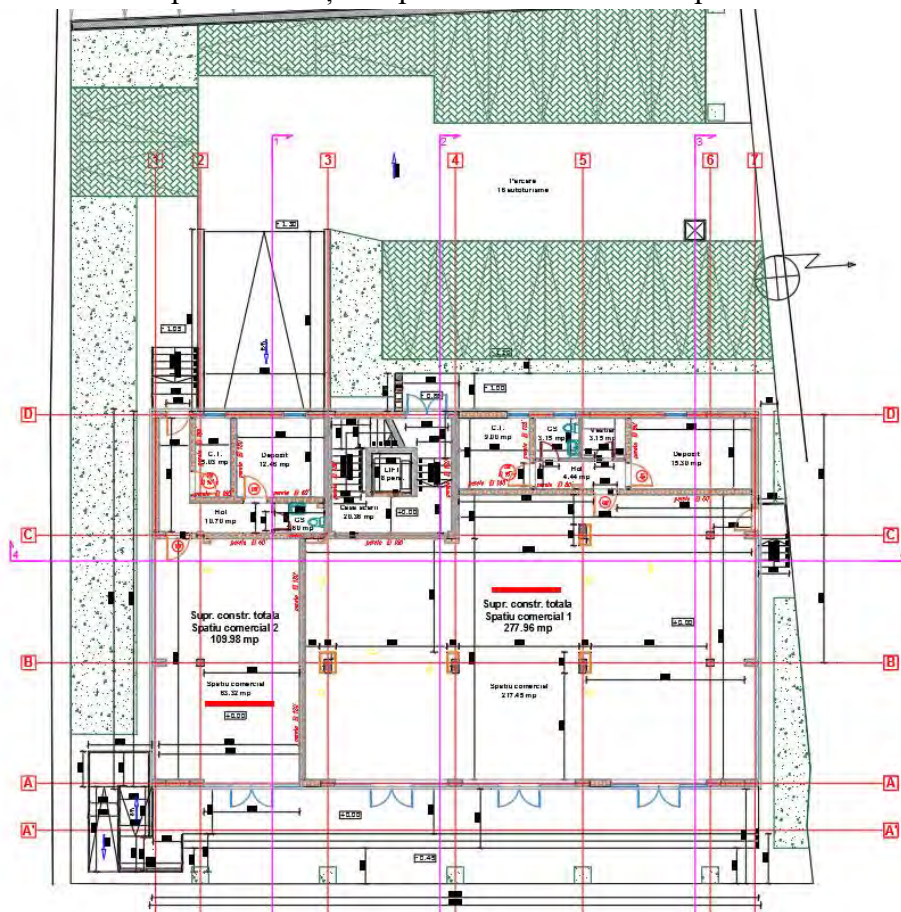
Amplasamentul terenului PUZ adiacent Bd. București determină deschiderea acestuia către ambele artere care îl bordează. Astfel, se propune menținerea accesului direct din bulevard și asigurarea intrării și ieșirii din incintă atât pentru clienți, cât și pentru vehiculele de aprovizionare, iar fluxurile generate de noua investiție nu vor produce disconfort și nu vor perturba circulațiile existente și viitoare, întrucât se vor desfășura pe circulațiile deja existente.

Prezenta documentație de urbanism nu aduce și nu va fi interpretată ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului terenului NC 41325 sau a loturilor dezmembrate ulterior din acesta.

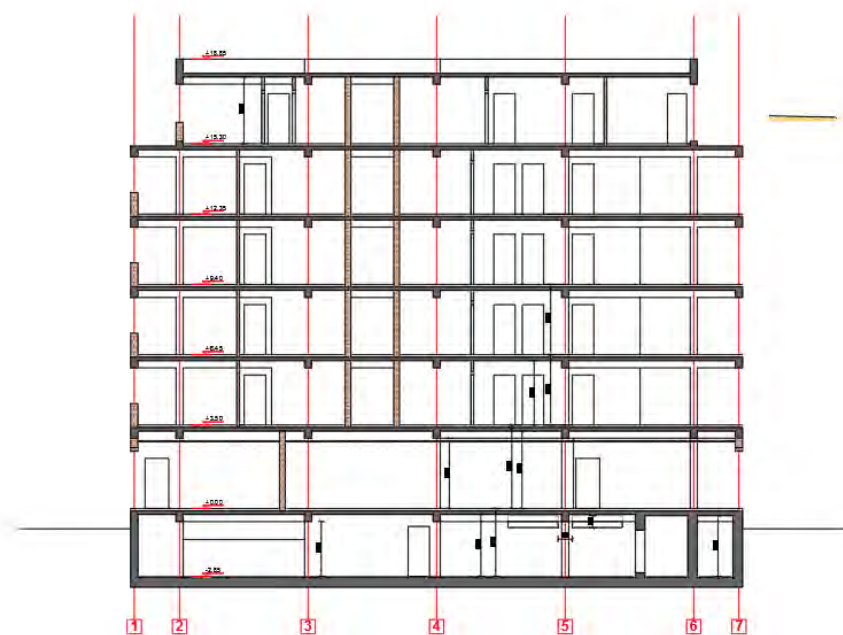
Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică. Se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea restului de locuri de parcare necesar conform normelor în vigoare, cu acordul proprietarului de drept, cu respectarea *art. 33 din HG 525/1996*.

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază între 4 m și 5 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Nu este oportună reglementarea prospectelor stradale existente la această fază, întrucât abordarea optimă este ca administrația publică să reorganizeze și să reamenajeze zona, dezafectând anexele care parazitează și ocupă inefficient domeniul public.



Figură 22 - Gabarite interioare propuse



Figură 23 - Secțiune exemplificativă paralelă cu Bd. București

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Se va admite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a lotului de teren reglementat prin prezentul PUZ cu condiția menținerii funcțiilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare/legislația în vigoare la momentul respectiv. Până la aprobarea PUZ se vor respecta prevederile documentațiilor de urbanism/legilor în vigoare.

Obiectivul care trebuie atins constă în organizarea funcțională și volumetrică a unei microzone de locuire colectivă garnisită cu o zonă comercială la parter, prin implantarea unui imobil cu regimul mediu de înălțime aflat în relație de interdependență cu zonele construite învecinate și în concordanță cu țesutul urban existent. Respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a prezentei documentații de urbanism duce la autorizarea directă.

Circulațiile carosabile propuse în incintă și cele existente în proximitate au un profil transversal adecvat și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare.

Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

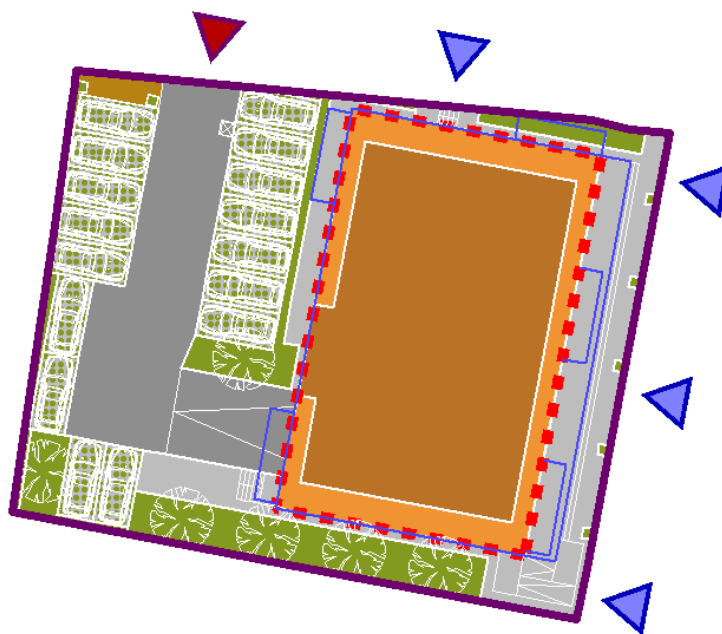
INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

Suprafață zonă reglementată conform CU	= 1.116 mp
<i>U.T.R.</i>	= LC – Zonă pentru locuire colectivă
<i>POT max.</i>	= 40%
<i>CUT max.</i>	= 2,20
<i>Rh max.</i>	= $S+P+4E+5R$ /Încadrare în H max.
<i>H max. clădiri</i>	= 20 m
<i>Spații verzi min.</i>	= 20%
<i>Funcțiune dominantă propusă:</i>	
• LC – Zonă pentru locuire colectivă	
<i>Funcțiuni complementare permise:</i>	
• IS – Instituții și servicii	
• SV – Spații plantate, agrement, sport	
• C – Căi de comunicație rutieră	
• TE – Echipare tehnico-edilitară	
• GC – Gospodărie comunală	

Procentul minim de spații verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat în incintă este stabilit la 20%. Acestea sunt considerate a fi spații verzi proprietate privată și nu se vor asimila prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și nici OUG 195/2005 privind protecția mediului. Procentul de spații verzi poate fi asigurat și prin amenajarea parcajelor sub forma dalelor înierbate/ecologice.

BILANT MOBILARE EXEMPLIFICATIVA - IMOBIL NC 41325			
Nr. crt.	Funcțiuni si activități	mp	%
1	Locuire colectiva cu spatii comerciale la parter	417	37%
2	Circulație pietonala si carosabila	380	34%
3	Spatii verzi private in incinta, parcaje cu dale inierbate	319	29%
	Total	1.116	100%

Tabel 3 - Bilanț mobilare exemplificativă



Figură 24 - Propunere de mobilare exemplificativă faza PUZ

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă se va face prin intermediul unui branșament care va fi realizat din țevă din polietilenă de înaltă densitate din rețeaua publică aflată în zona amplasamentului. Se va asigura alimentarea armăturilor și aparatelor care furnizează apa potabilă cum ar fi: robinete, spălătoare de bucătărie, toalete, pisoare, robinete de apă de curățare. Parametrii debit și presiune pentru alimentarea cu apă potabilă sunt asigurați direct de la rețeaua publică.

Instalații de combatere a incendiului

Se va asigura echiparea cu instalație de stingere a incendiului amplasată în concordanță normativelor în vigoare, în locuri vizibile și ușor accesibile în caz de incendiu.

Canalizarea apelor

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare, inclusiv a WC;

- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de climatizare și a celor frigorifice specifice spațiilor comerciale.

Se va evita scurgerea apelor către proprietățile învecinate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se poate face prin extinderea rețelei de gaze din conducta de distribuție a gazelor naturale aflată în zona studiată printr-o rețea de distribuție redusă presiune din care se vor alimenta consumatorii. Conducta proiectată se propune din țevă din polietilenă de înaltă densitate. La schimbările de direcție, la intersecția cu alte conducte și la ieșirea din pământ se vor prevedea răsuflători de gaze care să permită eventualelor scăpări de gaze să ajungă la suprafață pentru a fi depistate ușor și în timp util.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică existentă la limita proprietății.

Receptoarele de energie electrică sunt: iluminat artificial, aparate de climatizare, aparatură de birou, aparatură audio-video, aparatură electrocasnică, pompe și ventilatoare și instalații frigorifice.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona reglementată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-un spațiu care are în vecinătate funcțiuni de comerț, servicii și de locuit.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- desființarea construcțiilor existente;
- construirea imobilului, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- amenajarea conexiunii cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, zgomote, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de desființare, construire și în timpul transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, respectiv de o serie de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social nu va fi semnificativ.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de desființare și construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de desființare și construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de desființare și construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul reglementat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme.

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea pe teren a acestora. Apele pluviale de pe platforme (parcări autoturisme, drumuri de incintă) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere și transportate în rețeaua de canalizare.

Activitățile comerciale nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător.

Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ.

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Prin măsurile propuse se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare și să respecte legislația domeniului de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în acest caz întocmindu-se și un studiu de însorire pentru asigurarea protejării față de locuințele învecinate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul care face obiectul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și nu se propun obiective de utilitate publică pe teren.

Prezenta documentație de urbanism nu aduce și nu va fi interpretată ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului/proprietarilor terenului NC 41325 sau a celor dezmembrete ulterior din acesta.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor de desființare și construire în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Prima etapă va consta în organizarea șantierului pentru desființare, construire, devierea sau dezafectarea oricăror rețele subterane existente pe teren și amenajarea accesurilor și a incintei (parcaje, spații verzi și trasee pietonale). Etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori. Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile pentru realizarea construcțiilor și a amenajărilor interioare, amenajarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente pozate pe domeniul public se va face pe cheltuiala beneficiarului.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Municipiului Giurgiu

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului și vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul dezvoltării urbane.

Scopul principal pentru care acest tip de investiții trebuie promovat și susținut este acela de creare de locuri de muncă, de scădere a șomajului, de creștere a nivelului de trai și, implicit, a calității vieții oamenilor.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului public perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare zona.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al beneficiarului pe cale directă prin valorificarea unui teren care, în prezent, este subutilizat. Pe cale indirectă, investiția va avea efecte benefice asupra deservirii populației cu servicii comerciale cotidiene și indispensabile acestora. În plus, crearea unui pol comercial în această zonă va avea drept efect degrevarea centrului orașului de traficul generat de activități asemănătoare.

Proiectul va crește coeziunea socială și va ajuta la creșterea diversificării serviciilor pe care orașul le poate oferi locuitorilor și investitorilor, având efect pozitiv asupra creșterii calității vieții acestora.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici propuși prin PUZ.

PUZ fundamentează din punct de vedere urbanistic investiția și servește la stabilirea prevederilor de ocupare a terenurilor, deservirea edilitară și amenajările aferente terenurilor aflate în proprietatea privată.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale localității;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru localitate, cât și pentru locuitorii săi.

5. ANEXE

FAȚADE, PERSPECTIVE ȘI VOLUMETRII EXEMPLIFICATIVE



Perspectivă nord-est – Bd. București



Perspectivă aeriană nord-est – Bd. București



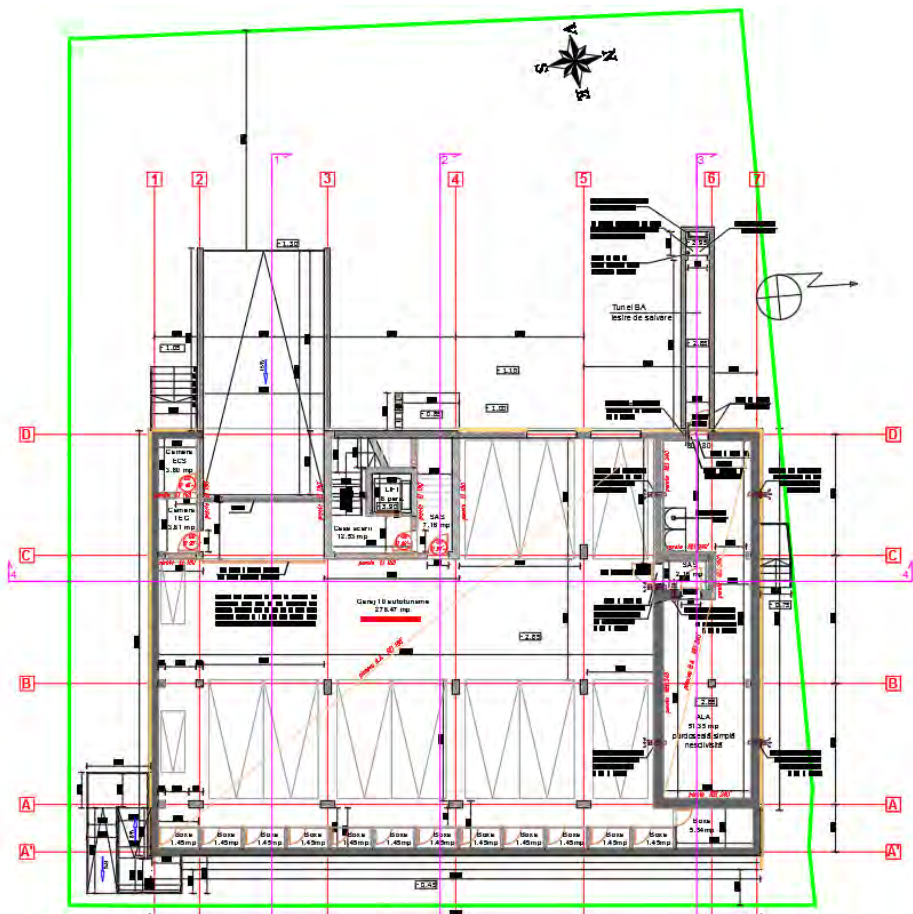
Perspectivă posterioară nord-vest



Perspectivă posterioară aeriană nord-vest



Detaliu amenajare acces locuitori



Plan subsol

NORME JURIDICE CU INCIDENȚĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism** al Municipiului Giurgiu;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012**, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;

- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil;**
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;

- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL 2

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ PENTRU „IMOBIL LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”**

BD. BUCUREȘTI NR. 37, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU

IUNIE 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	TC CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT	URBANIZE S.R.L.
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
PROIECTAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
DESENAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	IUNIE 2022

Cuprins

I. Dispoziții generale.....	4
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniul de aplicare	6
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.....	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	8
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.....	9
III. Zonificarea funcțională.....	9
11. Unități și subunități funcționale	9
IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	10
12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare	10
Articolul 1. Funcțiune dominantă.....	10
Articolul 2. Funcțiuni complementare permise	10
Articolul 3. Utilizări permise.....	10
Articolul 4. Utilizări permise cu condiții.....	11
Articolul 5. Utilizări interzise	11
Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	11
Articolul 7. Parcelarea	12
Articolul 8. Regimul juridic.....	12
Articolul 9. Amplasarea față de aliniament	12
Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	13
Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	13
Articolul 12. Circulații și accesuri	13
Articolul 13. Parcaje	13
Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	14
Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor.....	14
Articolul 16. Condiții de echipare edilitară	15
Articolul 17. Spații libere și spații plantate	15
Articolul 18. Împrejmuiri	15
Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului	15
Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului	16
V. Unități teritoriale de referință.....	16
VI. Anexă.....	17
Definirea unor termeni	17

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) împreună cu Planul Urbanistic Zonal („PUZ”) sunt o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale în vigoare la momentul elaborării.

1.2. PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism și asigură concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. RLU aferent PUZ <<Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”>> pe terenul având numărul cadastral 41325, înscris în cartea funciară nr. 41325 Giurgiu, situat în Bd. București nr. 37, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Pitești.

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul scris al societății proiectante.

2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism** al Municipiului Giurgiu;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013

- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012**, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;

- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Reglementările urbanistice se aplică asupra imobilul având numărul cadastral 41325 („Imobilul PUZ”) și a oricăror imobile rezultate ulterior în urma dezlipii/dezmembrării acestuia.

3.2. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în CU care a stat la baza întocmirii PUZ.

3.3. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul reglementărilor urbanistice se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare, includerea acestora în zona studiată având doar scop de documentare asupra oportunității realizării investiției și a impactului acesteia asupra vecinătăților existente.

3.4. La momentul aprobării PUZ, imobilul PUZ este construit, iar categoria de folosință a terenului este curți-construcții situat în intravilan. Pe teren există o serie de construcții în care se desfășoară activități curente, respectiv o locuință cu anexe gospodărești și spații comerciale. Imobilul este situat între 4 fronturi de locuire colectivă, acest lucru reprezentând o disfuncționalitate care necesită ameliorare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Imobilul PUZ este situat într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective având regimuri de înălțime P+4 cu parterul comercial și aliniat la Bd. București.

4.2. Imobilul PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

4.3. Imobilul PUZ nu se află cuprinse în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă. De asemenea, nu există imobile cu potențial de resursă culturală sau parcelări cu valoare culturală.

4.4. Imobilul PUZ nu este inclus într-un sit arheologic, iar în legătură cu acesta nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizația de construire în vederea executării lucrărilor se emite numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor necesare.

5.2. În conformitate cu art. 21, alin. (2) din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*, Bd. București este în administrarea consiliului local al municipiului Giurgiu

5.3. Terenurile nu sunt afectate de alte zone de siguranță sau protecție ale infrastructurii de transport feroviar, naval sau aerian.

5.4. Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

5.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

5.6. Conversiile funcționale totale sau parțiale fără întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale loturilor reglementate prin PUZ, conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.
- 6.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- 6.3. Etajele superioare pot depăși limita edificabilului stabilit, cu condiția realizării în limitele terenului și fără a depăși limita de proprietate.
- 6.4. Se admite depășirea limitei edificabilului în cazul balcoanelor.
- 6.5. Demisolul/subsolul se pot realiza și în afara edificabilului.
- 6.6. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din incintă, spațiile verzi, echipamentele edilitare, totemurile publicitare și bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

- 7.1. Accesurile principale se pot realiza din circulațiile publice aflate pe domeniul public, respectiv din alea de acces în/din Bd. București.
- 7.2. Se permit accesuri din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept.
- 7.3. Investiția se va putea realiza cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una dintre proprietățile învecinate.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1. Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor edilitare conform legislației în vigoare.
- 8.2. Devierea rețelelor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.
- 8.3. În cazul racordării la rețelele tehnico-edilitare publice, se vor respecta zonele de protecție ale acestora, conform legislației în vigoare.
- 8.4. Dacă prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea și amenajarea construcțiilor și instalațiilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective fără aprobarea unei alte documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.
- 8.5. Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 9.1. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.).
- 9.2. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a loturilor de teren aferente celor două etape cu condiția menținerii funcțiilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare la momentul respectiv.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

10.1. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*.

10.2. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului, după caz.

10.3. Spațiile verzi din incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

10.4. Împrejuririle se pot realiza din beton, zidărie, metal, o combinație a acestora sau alte materiale. Acestea se pot realiza parțial sau total și se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare celei principale.

11.2. Zonificarea funcțională este evidențiată în *Planșa 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.

11.3. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitatea de a fi circumscrise aceluiași reguli.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare

12.1. Pentru zona reglementată se stabilesc funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, astfel:

Articolul 1. Funcțiune dominantă

- **LC – Locuire colectivă**

Articolul 2. Funcțiuni complementare permise

- **C – Căi de comunicație**
- **IS – Instituții și servicii**
- **SP – Spații plantate, agrement, sport**
- **TE – Echipare tehnico-edilitară**
- **GC – Gospodărie comunală**

Articolul 3. Utilizări permise

- locuințe colective;
- locuințe semicolective;
- locuințe de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuințe sociale;
- spații de cazare în regim hotelier;
- comerț și prestări servicii;
- construcții care respectă standardele nZEB sau altele asemănătoare;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor colective: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje în subteran sau în construcții speciale, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi.
- alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- proiecție video în spații închise și deschise;
- funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism, showroom;
- accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare;
- accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- spații tehnice și spații administrative;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;

- bransare la utilități;
- organizare de șantier;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- servicii sociale, colective și personale;
- construcții și amenajări aferente echipării edilitare;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- împrejmuirea terenului;
- amplasare panouri publicitare, totem, pilon și unipol publicitar și altele asemenea.

Articolul 4. Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică;
- amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de liniile electrice convenită împreună cu administratorul rețelei respective;
- se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, zone și platforme noi, comerciale și de servicii și adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;
- se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute de prezentul regulament;
- se admite creșterea regimului maxim de înălțime („Rh”) la fazele următoare de proiectare, fără a depăși înălțimea maximă exprimată în metri („H”), procentul de ocupare a terenurilor maxim („POT”) și coeficientul de ocupare a terenurilor maxim („CUT”).

Articolul 5. Utilizări interzise

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- investițiile se vor realiza pe imobilul având suprafața de 1.116 mp;
- la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca terenul să suporte alte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.), acest lucru neafectând prevederile PUZ, acesta aplicându-se la nivel spațial asupra zonei reglementate;
- terenul are o formă neregulată și suprafață relativ plană, cu deschiderea către trei drumuri publice;
- conformarea volumetrică se realizează prin respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, precum și a înălțimii maxime stabilite;

- POT, CUT și înălțimea construcțiilor constrâng realizarea investiției; fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament; nu este obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să fie respectate simultan;
- constrângerea dată de indicatorii urbanistici împreună cu înălțimea maximă a construcțiilor este una rezultantă prin restricționarea simultană și cumulată a valorilor maxime admise.

Articolul 7. Parcelarea

- suprafața totală a zonei reglementate prin PUZ este de 1.116 mp, iar la fazele ulterioare aprobării PUZ se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.) care nu vor afecta prevederile PUZ;
- indiferent de suprafețele loturilor ulterioare, PUZ se aplică pe fiecare lot rezultat în parte, respectând prevederile prezentului RLU.

Articolul 8. Regimul juridic

- întreaga suprafață reglementată se află în proprietatea persoanelor fizice și nu este necesară schimbarea regimului de proprietate;
- PUZ nu aduce și nu va fi interpretat ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului/propietarilor imobilelor din care s-a asigurat suprafața PUZ sau a loturilor dezmembrate ulterior din acestea;
- procedura și lucrările de sistematizare/modernizare/reabilitare ale drumurilor publice se vor realiza pe cheltuiala administratorului drumului și/sau al autorităților publice interesate/responsabile, iar spațiul necesar lucrărilor se va putea asigura din proprietatea privată doar în cazurile excepționale când domeniul public nu permite execuția tuturor lucrărilor cu acordul prealabil al proprietarului;
- investitorii și proprietarii privați vor fi responsabili doar cu sistematizarea accesurilor în și din propria incintă.

Articolul 9. Amplasarea față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniament conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - demisolul/subsolul clădirii;
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - spații verzi, amenajări peisajere și obiective de utilizare publică;
 - circulații rutiere și pietonale;
 - parcaje pentru vizitatori și aprovizionare;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalitică comercială.

Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se vor respecta retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- toate construcțiile care adăpostesc activități comerciale și de prestări servicii se vor realiza în limita edificabilului stabilit;
- etajele superioare pot depăși limita edificabilului stabilit, cu condiția realizării în limitele terenului și fără a depăși limita de proprietate;
- demisolul/subsolul se pot realiza și în afara edificabilului;
- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare, totemurile și echipamentele publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- construirea și extinderea clădirilor care adăpostesc activități de locuire și comerciale se permit în limita edificabilului;
- în cazul amplasării mai multor construcții pe parcelă, distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.

Articolul 12. Circulații și accesuri

- terenurile sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare, fără a fi necesară întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- se permite realizarea accesului principal în/din domeniul public;
- se admit accesuri secundare pentru clienți, angajați și aprovizionare din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- dimensionarea prospectele drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță, excluse fiind drumurile de servitute;

Articolul 13. Parcaje

- accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului;

- amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică, astfel:

- o **9. PARCAJE:**

- 3. – Construcții comerciale:

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - o un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafață construită desfășurată;
 - o un loc de parcare la 25 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafață construită desfășurată.
 - b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafață construită desfășurată.
 - c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- 11. – Construcții de locuințe:

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
 - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
 - la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori.
 - necesarul locurilor de parcare se poate asigura parțial în incinta PUZ și parțial pe domeniul public, cu respectarea art. 33 din HG 525/1996;
 - se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea câtorva locuri de parcare, cu acordul sau știința proprietarului de drept; acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ;
 - se pot amenaja parcaje la sol, în subteran, demisol sau altele asemenea.

Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 20 m, iar regimul de înălțime maxim va fi de S+P+4E+5R sau un regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă;
- înălțimea maximă a totemurilor nu va depăși 12 m.

Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza de documentație tehnică și va fi subordonat programului pentru locuire și comerț, ținând seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate;
- pot fi utilizate materiale și tehnici neconvenționale care nu sunt specifice locului în situația în care se dorește încadrarea în standardele nZEB sau altele asemănătoare.

Articolul 16. Condiții de echipare edilitară

- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare din zona studiată;
- se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;
- se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice din incintă – circulații și amenajări pietonale și rutiere, clădiri, platforme de parcare și spații verzi prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor;
- pot fi utilizate materiale și tehnici neconvenționale care nu sunt specifice locului în situația în care se dorește încadrarea în standardele nZEB sau altele asemănătoare.

Articolul 17. Spații libere și spații plantate

- procentul minim de spațiu verde proprietate privată amenajat în incintă la nivelul întregii zone reglementate este de 20%;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - o perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - o în jurul zonelor de parcare;
 - o în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - o prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

Articolul 18. Împrejmuiri

- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 2 m cu gard care poate fi realizat din beton, zidărie, metal, lemn, o combinație a acestora sau va putea fi lăsat neîmprejmuir/împrejmuir parțial.

Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 40%;

- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și accesuri, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare și echipamentele publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul POT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim = 2,20;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul CUT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

V. Unități teritoriale de referință

12.2. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, unitate teritorială de referință („UTR”) reprezintă o „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

12.3. În accepțiunea prezentului RLU, UTR sunt funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și conturate pe limite cadastrale și de proprietate, ale căror prevederi sunt detaliate în cadrul articolelor anterioare.

VI. Anexă

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională.

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform *Legii 350/2001*)

• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața

construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streășina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

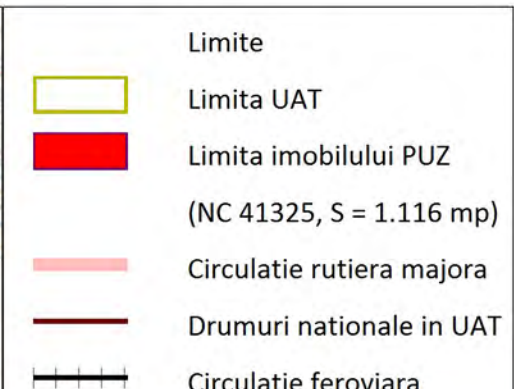
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

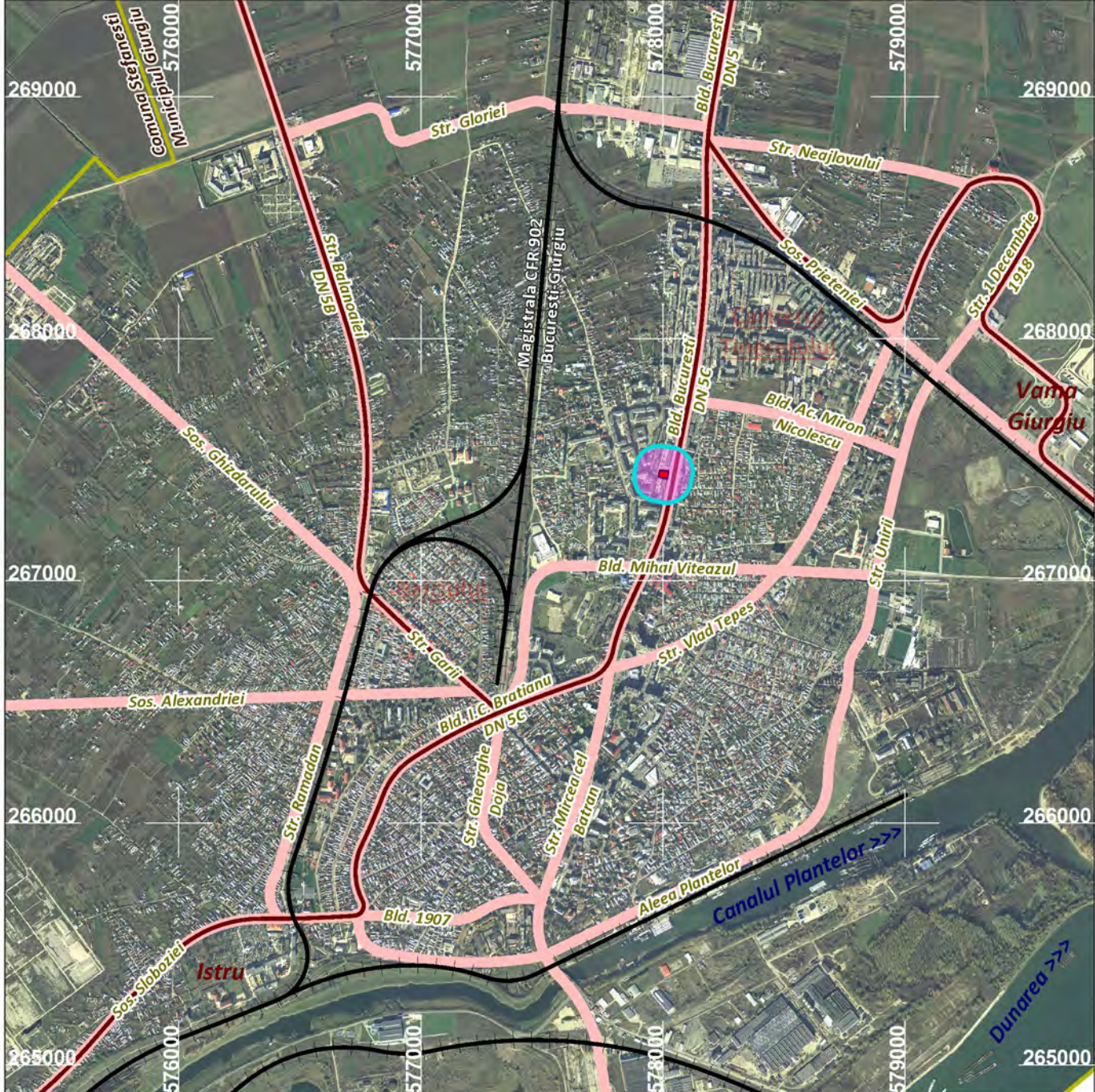
ZONA REGLEMENTATĂ = zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea scrisă și în partea desenată.

ZONA STUDIATĂ = zonă delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente.

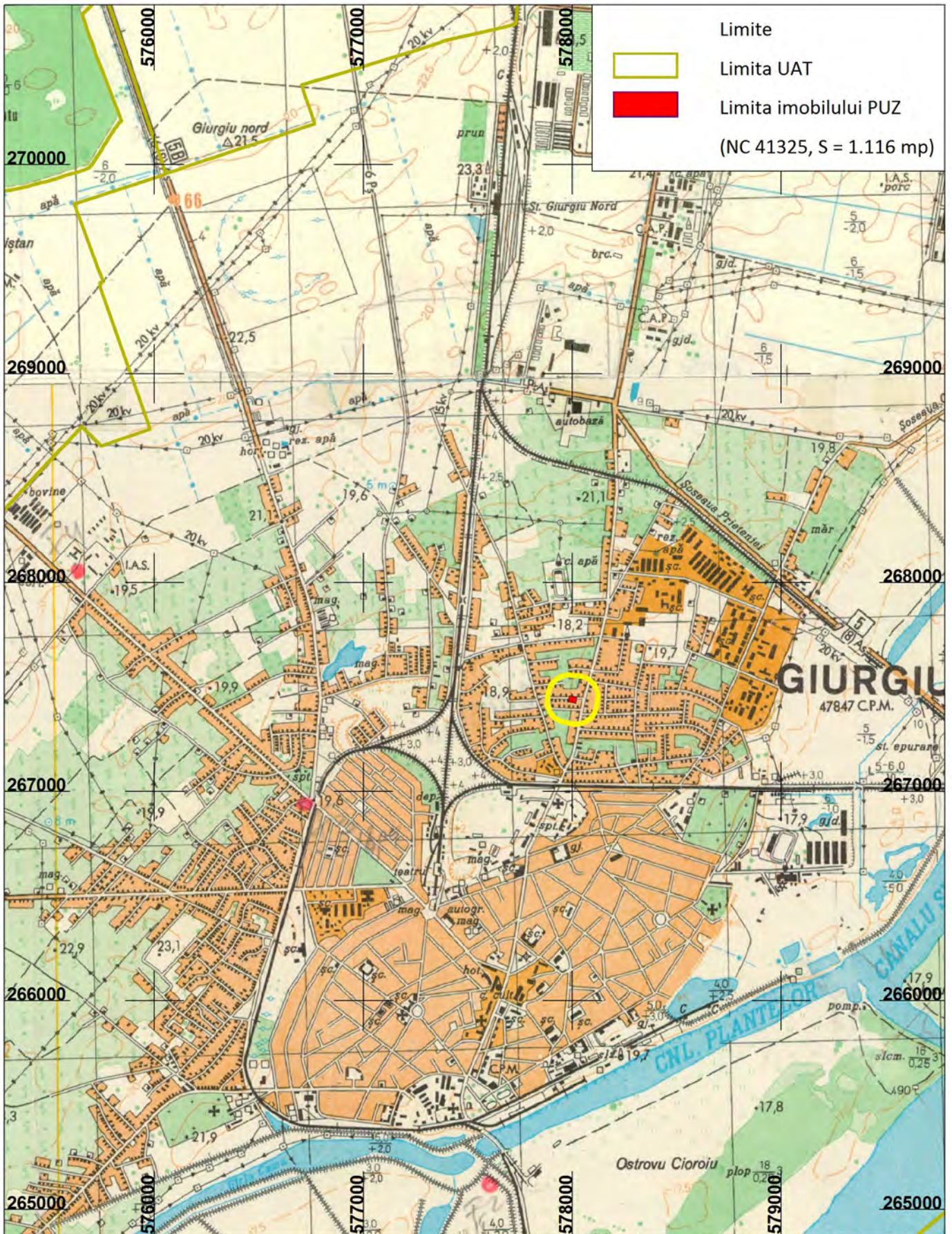


ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL EUROPEAN ȘI NAȚIONAL

ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL JUDEȚEAN



<p align="center">URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		<p align="center">Denumire proiect Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter” Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu Beneficiar TC Construct S.R.L.</p>		FAZA
				P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:25.000	<p align="center">INCADRAREA IN TERITORIUL ORTOFOTOPLAN</p>	<p align="center">PLANSA 0.1</p>
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			



- Limite
 - Limita UAT
 - Limita imobilului PUZ
- (NC 41325, S = 1.116 mp)

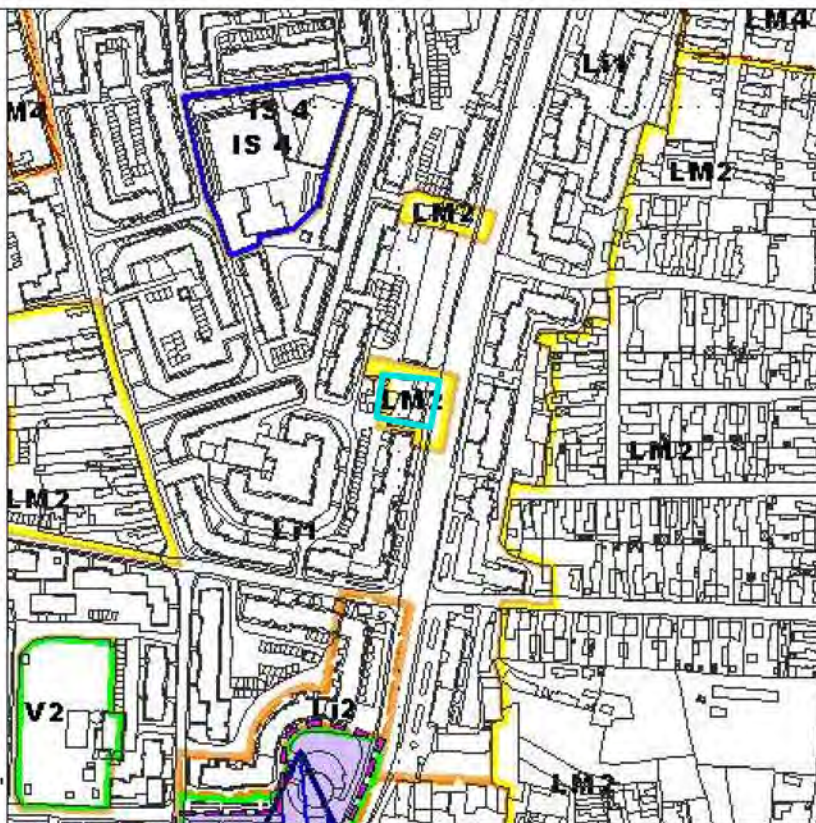
<h1 style="margin: 0;">URBANIZE</h1> <p style="margin: 0; font-size: small;">SRL</p> <p style="margin: 0;">PROIECTANT</p>		<p style="margin: 0; font-size: small;">Denumire proiect</p> <p style="margin: 0;">Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”</p> <p style="margin: 0;">Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu</p> <p style="margin: 0;"><u>Beneficiar</u></p> <p style="margin: 0;">TC Construct S.R.L.</p>		<p style="margin: 0; font-size: small;">FAZA</p>
		<p style="margin: 0; font-size: small;">P.U.Z.</p>		<p style="margin: 0; font-size: small;">PLANSĂ</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">0.2</p>
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:25.000	<p style="margin: 0; font-size: small;">INCADRAREA IN TERITORIUL</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">HARTA MILITARA</p>	
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA 2022		

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE (P+4 - 10)
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDIUM (P+2 - 4)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+1, P+2)
- ZONA INSTITUTII ADMINISTRATIVE
- ZONA COMERT / SERVICII
- ZONA DOTARI SOCIALE
- ZONA PRODUCTIE INDUSTRIALA DE COASTRUCII SI DEPOZITARE
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA CIMITIRE
- ZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA SPATII VERZI / PROTECTIE / AGREMENT / SPORT
- TERENURI FORESTIERE
- STRAZI EXISTENTE
- STRAZI PROPUSE
- ZONA TRANSPORT RUTIER SERVICII ANEXE
- ZONA TRANSPORT FEROVIAL SERVICII ANEXE
- ZONA TRANSPORTURI NAVALE SERVICII ANEXE
- CULOARE DE APA

ZONE MIXTE DE DEZVOLTARE

- ZONA DE ACTIVITATI DE PERTURBARE
- ZONA DE ECOLOGIZARE / ZONA INDUSTRIALA
- ZONA MIXTA INSTITUTII ADMINISTRATIVE / DOTARI / EDUCATIE
- ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA / COMERT / SERVICII
- ZONA MIXTA COMERT / SERVICII / LOISIR
- ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA
- ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA CU GRAD SPORIT DE CONFORT
- ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA / SERVICII / COMERT / SPATIU VERDE AMPLASAT
- ZONA MIXTA LOCUIRE COLECTIVA / COMERT / SERVICII
- ZONA MIXTA LOCUIRE / COMERT / SERVICII



Limita imobilului PUZ
 (NC 41325, S = 1.116 mp)



URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect
Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”
 Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu
 Beneficiar
TC Construct S.R.L.

FAZA

P.U.Z.

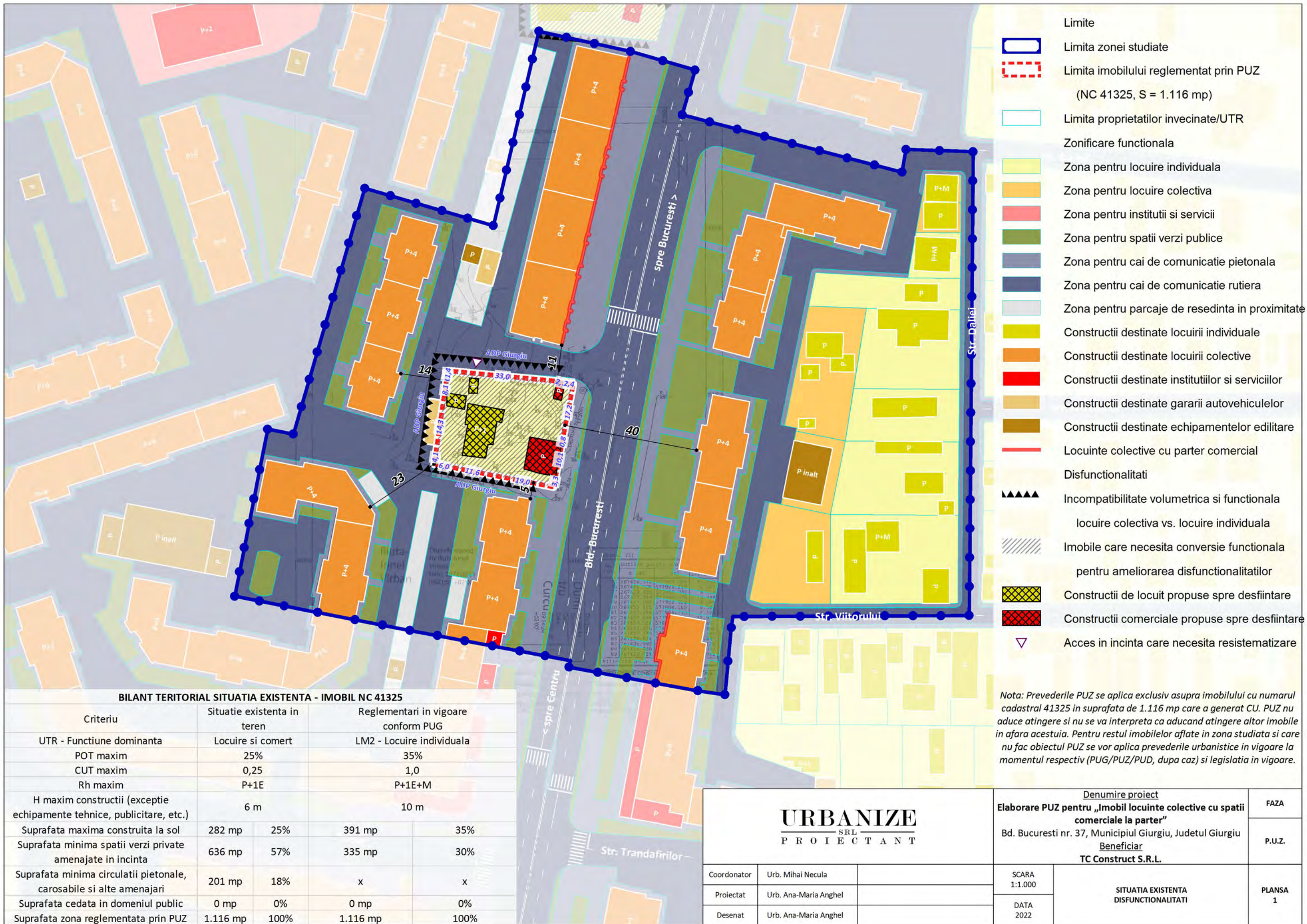
Coordonator	Urb. Mihai Necula
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel

SCARA
1:25.000

DATA
2022

INCADRAREA IN PUG
 UTR - „LM2”

PLANSA
 0.3



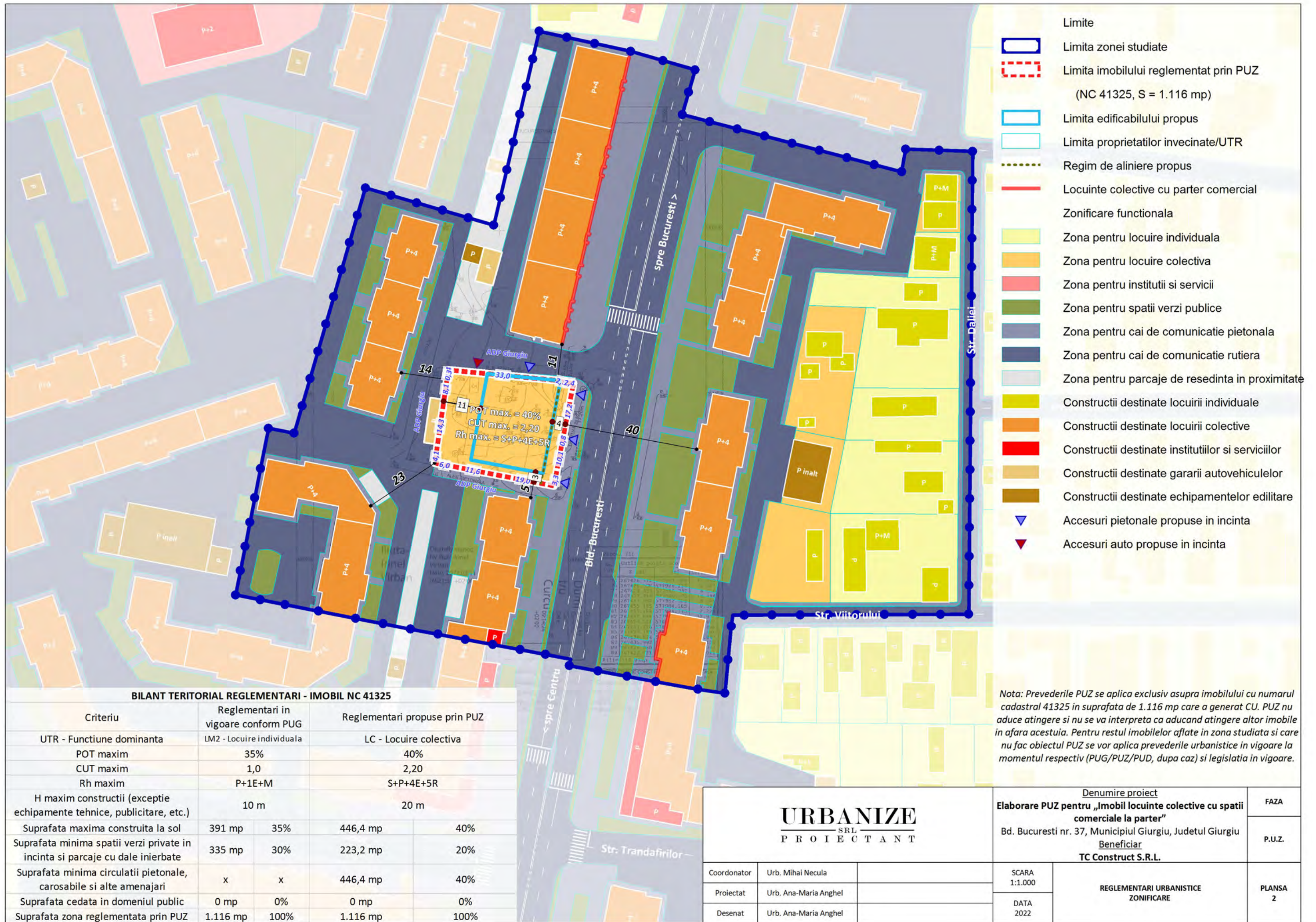
- Limite**
- Limita zonei studiate
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 41325, S = 1.116 mp)
 - Limita proprietatilor invecinate/UTR
- Zonificare functionala**
- Zona pentru locuire individuala
 - Zona pentru locuire colectiva
 - Zona pentru institutii si servicii
 - Zona pentru spatii verzi publice
 - Zona pentru cai de comunicatie pietonala
 - Zona pentru cai de comunicatie rutiera
 - Zona pentru parcaje de resedinta in proximitate
- Constructii**
- Constructii destinate locuirii individuale
 - Constructii destinate locuirii colective
 - Constructii destinate institutiilor si serviciilor
 - Constructii destinate gararii autovehiculelor
 - Constructii destinate echipamentelor edilitare
- Disfunctionalitati**
- Locuinte colective cu parter comercial
 - Incompatibilitate volumetrica si functionala locuire colectiva vs. locuire individuala
 - Imobile care necesita conversie functionala pentru ameliorarea disfunctionalitatilor
 - Constructii de locuit propuse spre desfiintare
 - Constructii comerciale propuse spre desfiintare
 - Acces in incinta care necesita resistematare

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 41325 in suprafata de 1.116 mp care a generat CU. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile in afara acestuia. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiata si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.

BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA - IMOBIL NC 41325

Criteriu	Situatie existenta in teren		Reglementari in vigoare conform PUG	
	mp	%	mp	%
UTR - Functiune dominanta	Locuire si comert		LM2 - Locuire individuala	
POT maxim	25%		35%	
CUT maxim	0,25		1,0	
Rh maxim	P+1E		P+1E+M	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, publicitare, etc.)	6 m		10 m	
Suprafata maxima construita la sol	282 mp	25%	391 mp	35%
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	636 mp	57%	335 mp	30%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile si alte amenajari	201 mp	18%	x	x
Suprafata cedata in domeniul public	0 mp	0%	0 mp	0%
Suprafata zona reglementata prin PUZ	1.116 mp	100%	1.116 mp	100%

<p align="center">URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		Denumire proiect		FAZA
		Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”		
		Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu		P.U.Z.
		Beneficiar		
		TC Construct S.R.L.		PLANSĂ 1
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000	SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI	
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			DATA 2022



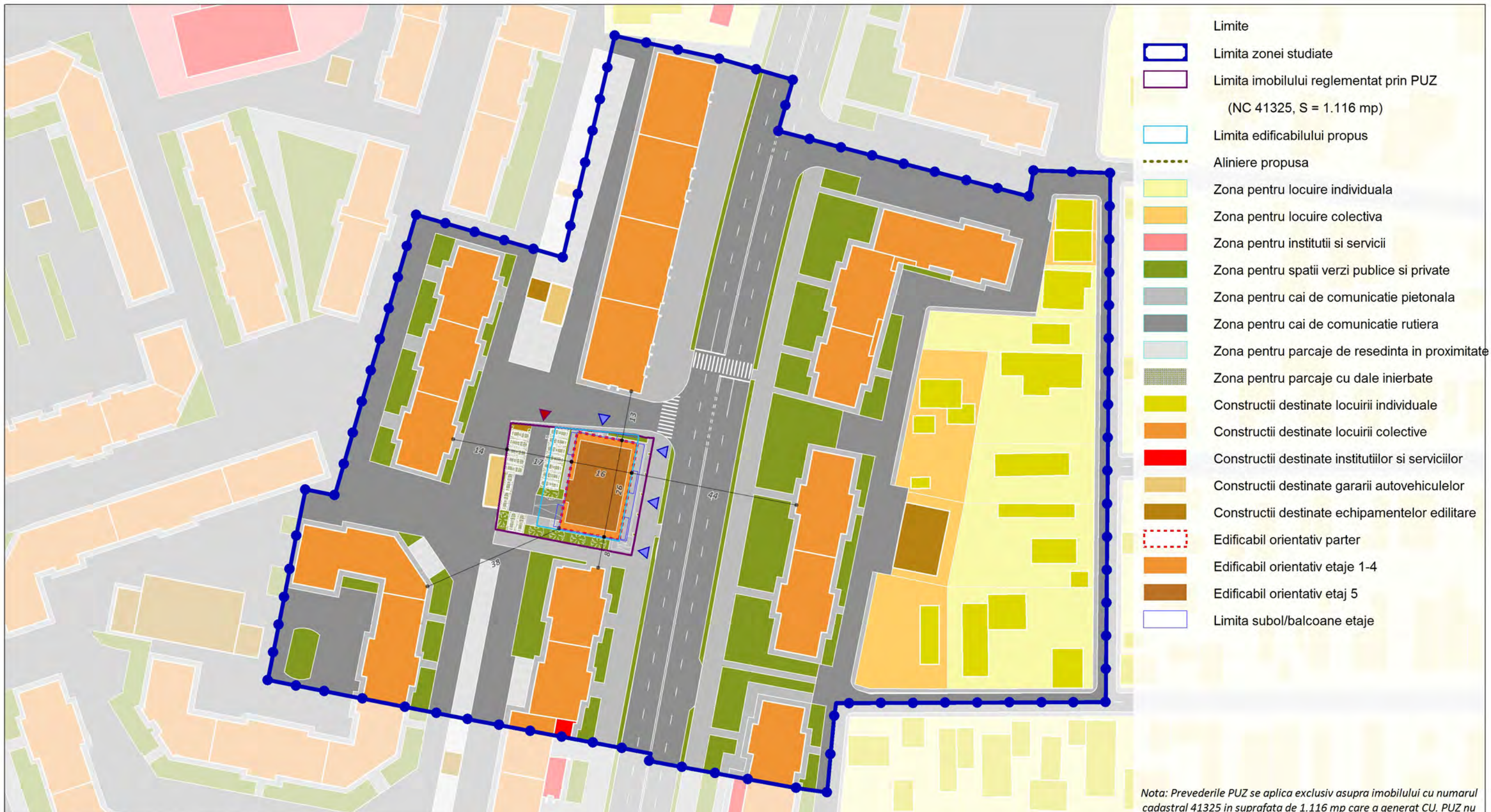
- Limite**
- Limita zonei studiate
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 41325, S = 1.116 mp)
 - Limita edificabilului propus
 - Limita proprietatilor invecinate/UTR
 - Regim de aliniere propus
 - Locuinte colective cu parter comercial
- Zonificare functionala**
- Zona pentru locuire individuala
 - Zona pentru locuire colectiva
 - Zona pentru institutii si servicii
 - Zona pentru spatii verzi publice
 - Zona pentru cai de comunicatie pietonala
 - Zona pentru cai de comunicatie rutiera
 - Zona pentru parcaje de resedinta in proximitate
- Constructii**
- Constructii destinate locuirii individuale
 - Constructii destinate locuirii colective
 - Constructii destinate institutiilor si serviciilor
 - Constructii destinate gararii autovehiculelor
 - Constructii destinate echipamentelor edilitare
- Accesuri**
- Accesuri pietonale propuse in incinta
 - Accesuri auto propuse in incinta

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 41325 in suprafata de 1.116 mp care a generat CU. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile in afara acestuia. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiata si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI - IMOBIL NC 41325

Criteriu	Reglementari in vigoare conform PUG		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR - Functiune dominanta	LM2 - Locuire individuala		LC - Locuire colectiva	
POT maxim	35%		40%	
CUT maxim	1,0		2,20	
Rh maxim	P+1E+M		S+P+4E+5R	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, publicitare, etc.)	10 m		20 m	
Suprafata maxima construita la sol	391 mp	35%	446,4 mp	40%
Suprafata minima spatii verzi private in incinta si parcaje cu dale inierbate	335 mp	30%	223,2 mp	20%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile si alte amenajari	x	x	446,4 mp	40%
Suprafata cedata in domeniul public	0 mp	0%	0 mp	0%
Suprafata zona reglementata prin PUZ	1.116 mp	100%	1.116 mp	100%

<p align="center">URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		Denumire proiect		FAZA
		Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”		
		Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu		P.U.Z.
		Beneficiar		
		TC Construct S.R.L.		<p align="center">REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE</p>
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA	1:1.000	
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA	2022	
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			
				PLANSĂ 2



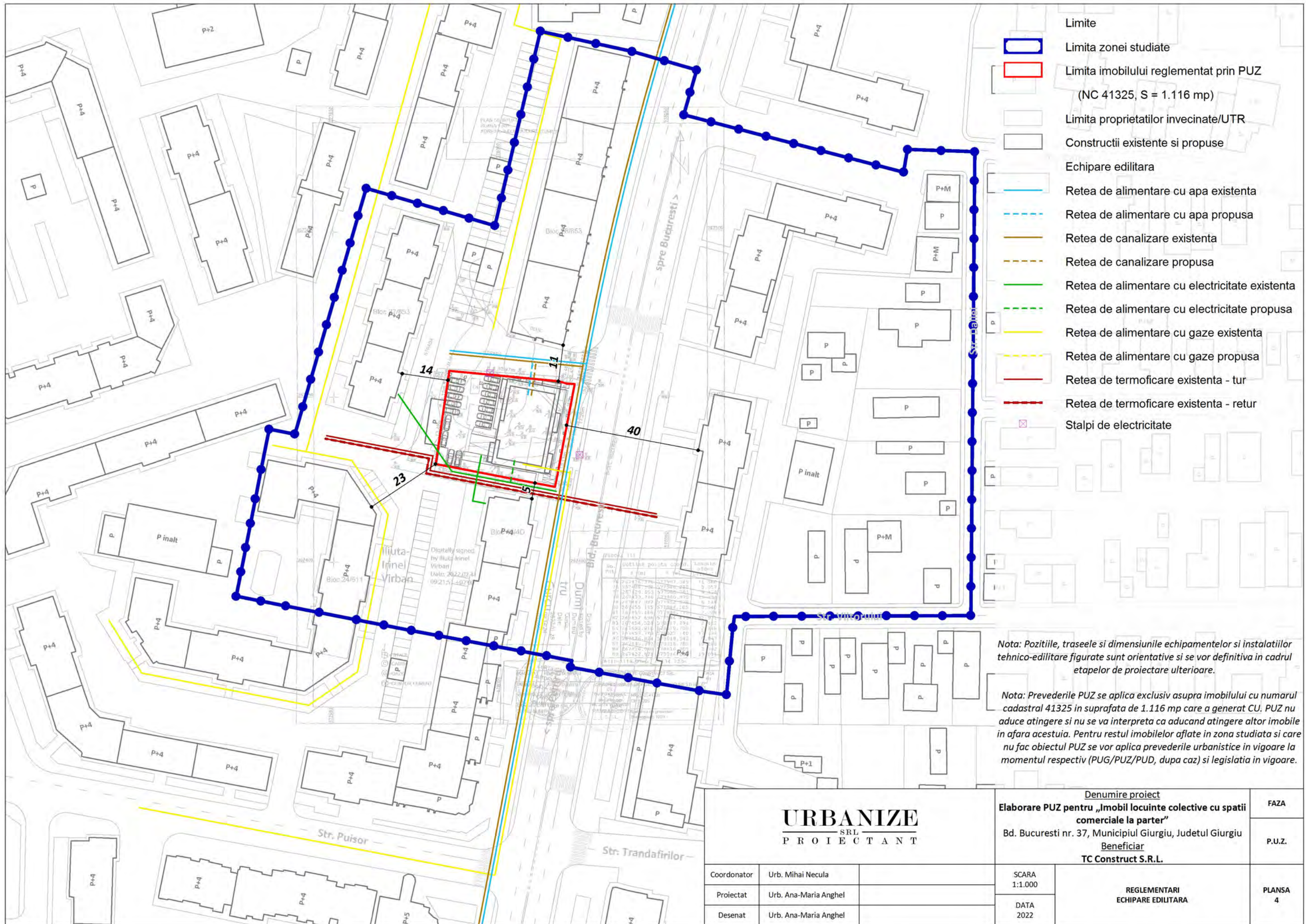
Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 41325 in suprafata de 1.116 mp care a generat CU. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile in afara acestuia. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiata si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.

BILANT MOBILARE EXEMPLIFICATIVA - IMOBIL NC 41325

Nr. crt.	Funcțiuni și activități	mp	%
1	Locuire colectiva cu spatii comerciale la parter	417	37%
2	Circulatie pietonala si carosabila	380	34%
3	Spatii verzi private in incinta, parcaje cu dale inierbate	319	29%
Total		1.116	100%

Conform Ordinului nr. 176/N din 16 august 2000 si Ordinului 233 din 26 februarie 2016, planșa „Mobilare exemplificativa” are scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor in raport cu indicatorii urbanistici propusi. Prezenta planșa nu reprezinta o solutie definitiva de amenajare sau construire si nici obligativitatea ca la fazele urmatoare de proiectare aceasta sa fie respectata intocmai cum a fost prezentata. Pentru fazele urmatoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliti prin Regulamentul Local de Urbanism si planșa „Reglementari urbanistice - Zonificare functionala”

URBANIZE <small>SRL</small> PROIECTANT		Denumire proiect Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”		FAZA
		Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu Beneficiar TC Construct S.R.L.		P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000 DATA 2022	MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	PLANSA 3
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			

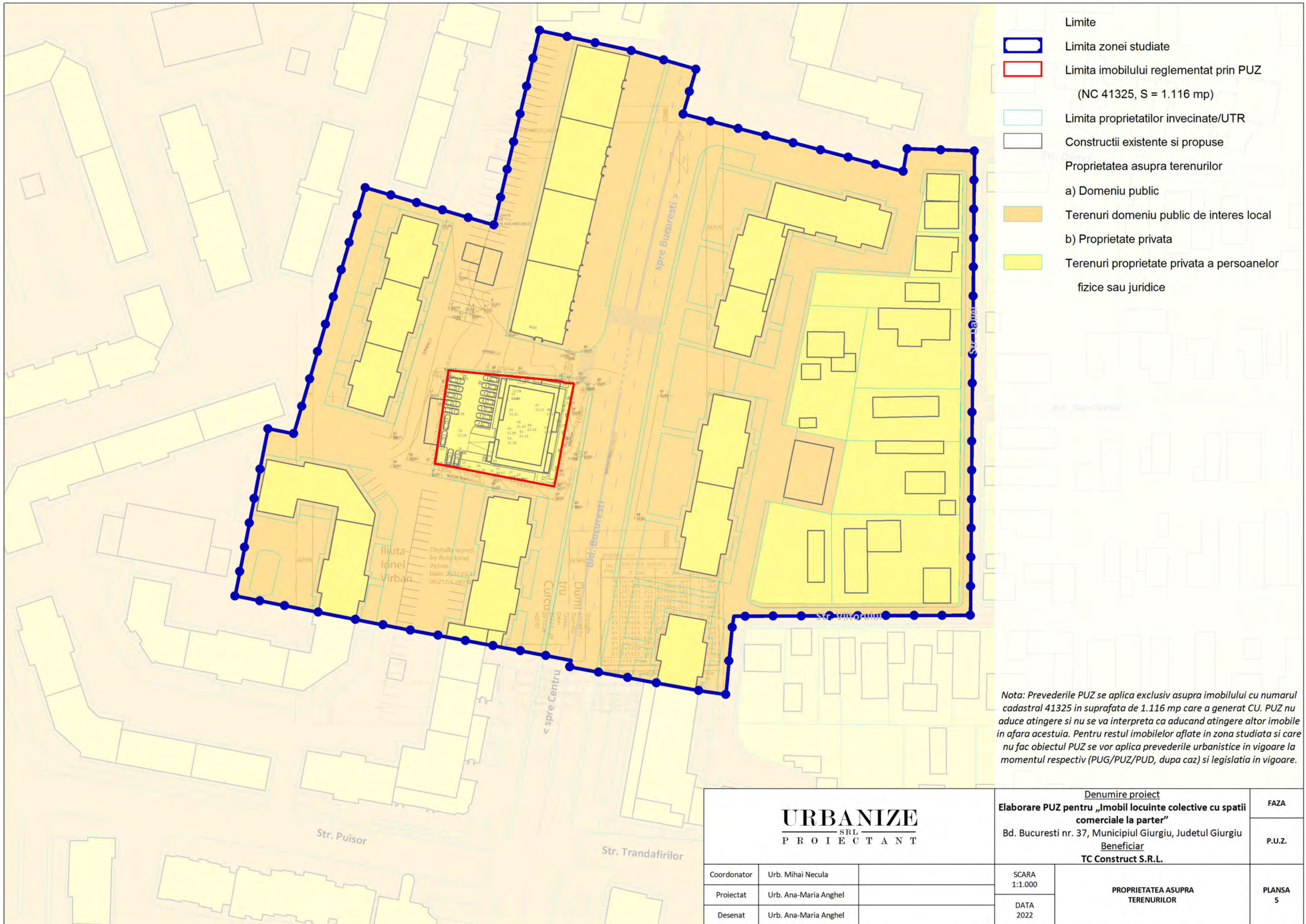


- Limite
- Limita zonei studiate
- Limita imobilului reglementat prin PUZ
(NC 41325, S = 1.116 mp)
- Limita proprietatilor invecinate/UTR
- Constructii existente si propuse
- Echipare edilitara
- Retea de alimentare cu apa existenta
- Retea de alimentare cu apa propusa
- Retea de canalizare existenta
- Retea de canalizare propusa
- Retea de alimentare cu electricitate existenta
- Retea de alimentare cu electricitate propusa
- Retea de alimentare cu gaze existenta
- Retea de alimentare cu gaze propusa
- Retea de termoficare existenta - tur
- Retea de termoficare existenta - retur
- Stalpi de electricitate

Nota: Pozitiile, traseele si dimensiunile echipamentelor si instalatiilor tehnico-edilitare figurate sunt orientative si se vor definitiva in cadrul etapelor de proiectare ulterioare.

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 41325 in suprafata de 1.116 mp care a generat CU. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile in afara acestuia. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiate si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.

URBANIZE <small>SRL</small> PROIECTANT		Denumire proiect		FAZA
		Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter” Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu Beneficiar TC Construct S.R.L.		P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	PLANSA 4
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA 2022		



- Limite
- Limita zonei studiate
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ
(NC 41325, S = 1.116 mp)
 - Limita proprietatilor invecinate/UTR
 - Constructii existente si propuse
- Proprietatea asupra terenurilor
- a) Domeniu public
 - Terenuri domeniu public de interes local
 - b) Proprietate privata
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 41325 in suprafata de 1.116 mp care a generat CU. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile in afara acestuia. Pentru restul imobilelor aflate in zona studziata si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.

		Denumire proiect		FAZA
		Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”		P.U.Z.
		Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu		
		Beneficiar		
		TC Construct S.R.L.		
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANSĂ 5
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			
		DATA 2022		