



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.10665 /02.02.2023

A N U N Ț,

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 02 februarie 2023, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

***„Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire”,
beneficiar TEBO SRL”***

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

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 13 februarie 2023 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

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

Întocmit,
CONSILIER,
GEANGU IONELA



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.10671 /02.02.2023

AT,
SECRETAR GENERAL,
LILIANA BAICĂEANU

PROCES – VERBAL

Astăzi, 02 februarie 2023, 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.10665/02.02.2023 prin care Primăria Municipiului Giurgiu, anunță publicul interesat despre inițierea „*Proiect de hotărâre Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire”, beneficiar TEBO SRL*”.

În „ANUNȚUL PUBLIC” s-au menționat următoarele:

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

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

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

Întocmit,
CONSILIER,

GEANGU IONELA

ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire”,
beneficiar TEBO SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 3421/ 12.01.2023 al Primarului municipiului Giurgiu;
- Raportul de specialitate nr. 10356/01.02.2023 al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 31357/ 14.07.2022 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr. 3408/ 12.01.2023 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 27489/ 21.06.2022;
- Avizul de Oportunitate nr. 38560/ 11.08.2021 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 101/ 25.02.2021;
- cererea nr. 55993/ 09.12.2022 a TEBO 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, modificat prin HCLM 270/ 26.08.2021, 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 cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă” generat de imobilul – teren în suprafață de 1207mp (din acte) și 1173mp (din măsurători), situat în mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27, identificat cu nr. cad. 2313, CF 32793; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1051/ 2021 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș NEGULESCU, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă” este de 3 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 cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”, 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 posteriore 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 TEBO SRL, elaboratorului documentației 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

Președinte de ședință

Giurgiu, _____
nr. _____

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

**Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”,
beneficiar: TEBO SRL**

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 3421/ 12.01.2023, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”, beneficiar TEBO SRL, aflat în proprietatea TEBO SRL cf. Contract de vânzare-cumpărare nr. 1018/ 23.11.2020 emis de notar public Eliean Enise, 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. 101/ 25.02.2021 și în baza Avizului de Oportunitate nr. 38560/ 11.08.2021, 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 1207mp (din acte), 1173 (din măsurători) identificat cu nr. cad. 2313, CF 21793, situat în mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1051/ 2021 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL.

Reglementarea urbanistică propusă are ca principal scop construirea unui complex de apartamente cu funcțiuni comerciale și servicii la parter, plecând de la construcția existentă pe amplasament.

Accesul pe teren se realizează din str. Vasile Alecsandri. Se va avea în vedere respectarea situației existente.

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:

- C2 – Zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase; POT max. = 50 %, CUT max. = 1,0mp ADC/ mp teren

- IS2A – Subzona de comerț, servicii; POT max. = 50%, CUT max. = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacentă

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea UTR-ului existente din IS2A în LI1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri, în ansambluri preponderant rezidențiale, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier.

Propuneri conform documentației de urbanism:

UTR LI1- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3, P+4 NIVELURI IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE - Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii.;

UTILIZĂRI ADMISE: Reparații și extinderi la locuințele existente.; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; parcaje la sol sau multietajate; spații verzi

amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; locuri de joacă pentru copii; spații pentru sport și recreere; mobilier urban; spații libere pietonale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6, în condițiile cuprinse la capitolele respective și în prezentul capitol; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare; locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare; supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997 și pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea va fi însoțită obligatoriu de renovarea integrală a fațadelor și, dacă este cazul, de reabilitare termică; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.; se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate; lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună; - inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei; se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zona.

UTILIZĂRI INTERZISE: activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.; curățătorii chimice; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitari de materiale refofosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; 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; - stații de betoane; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora; anexe gospodărești orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

POT = 30%; CUT maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren;
spații verzi: min. 30%.

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism au fost obținute de către beneficiar pentru documentația privind Planul Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire”, mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27, mun. Giurgiu, astfel:

- Aviz E-Distribuție Muntenia SA nr. 14784680/ 05.01.2023;
- Aviz Apa Service SA nr. 19065/ 22.09.2021;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 23254-318.408.446/ 13.01.2023;
- Aviz Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA nr. 4521/ 09.11.2021;
- Aviz Telekom Romania Communications SA nr. 100/05/03/01/B/GR/2102/ 21.09.2021;
- Contract de prestări servicii de salubritate, Rosal SA nr. RGG0001480/ 17.09.2021
- Aviz Liber Trans Com SRL nr. 495/ 07.10.2021
- Aviz Inspectoratul de Poliție al Județului Giurgiu nr. 41.725/ 27.09.2021;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vlașca” a județului Giurgiu nr. 2920659/ 16.09.2021;
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a județului Giurgiu nr. 280/ 05.10.2021;
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu nr. 8846/ 22.11.2021;

Tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, datorat de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL în sumă de 536.72 RON a fost achitat cu ordinul de plată nr. 970/ 19.08.2022 în contul Registrul Urbaniștilor din România.

Elaboratorul documentației de urbanism este responsabil pentru reglementările propuse și corectitudinea datelor înscrise în documentația de urbanism, precum și pentru respectarea 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 cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă” a fost realizată informarea și consultarea publicului, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 31357/ 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,

întocmit,
Corina PICHIU

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”
beneficiar TEBO SRL

Prin cererea 55993/ 09.12.2022 TEBO SRL a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”, 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. 101/ 25.02.2021; Avizului de Oportunitate nr. 38560/ 11.08.2021; 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. 31357/ 14.07.2022 în vederea însușirii de către Consiliul Local.

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

Hotărâre
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”
beneficiar TEBO SRL

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 3408/ 12.01.2023

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de TEBO SRL, reprezentată prin Gheorghe CALAGIU,
cu sediul în mun. Giurgiu, bd. CFR, nr. 4,
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 55993/ 09.12.2022;
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 CU FUNCȚIUNE MIXTĂ COMERȚ-SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ”
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27, cf. CU nr. 101/ 25.02.2021

Inițiator: TEBO SRL, reprezentată prin 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ

Proiectant: 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dragoș Alexandru NEGULESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă PUZ: imobilul – teren în suprafață de 1207mp (din acte) și 1173mp (din măsurători) , situat în mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27, identificat cu nr. cad. 2313 (32793), CF 32793.

Prevederi urbanistice aprobate anterior:

- UTR: C2-Zona istorică a orașului, cu concentrare însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală: zona de comerț, servicii și echipamente publice și particularizată prin încadrarea în zona funcțională IS-Zona destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general, subzona funcțională IS2A.
- UTR: IS2A – Subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: comerț și servicii;
- H max. = 13,00m, P+4;
- POT max. = 40%;
- CUT max. = 1,0 mp ADC/ mp teren;
- retragerea minimă față de aliniament = pe aliniament, sau 6-10m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 5,00m, dar nu mai puțin de h/ 2;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00m, dar nu mai puțin de h/ 2.

Prevederi urbanistice propuse:

- UTR: LI1 – Subzona locuințelor medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire colectivă;
- H max. = 14,00m, P+1+2R
- POT max. = 55%;
- CUT max. = 1,5 mp ADC/ mp teren;
- retragerea minimă față de aliniament =5.20m (față de aliniamentul nou construit 4.00m)
- retrageri minime față de limitele laterale =3,50 m retragere laterală dreaptă, iar pe limita de proprietate laterală stânga, construcția este lipită la calcan;
- retrageri minime față de limitele posterioare =următoarele retrageri succesive existente: 3.00, 5.00, 9.90 respectiv 6.50m (față de construcția post trafo nefuncțional);
- circulații și accese:– acces minim 3.50 retras cu 10m față de carosabilul str. Vasile Alecsandri;
- 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. 9 din data de 21.06.2022.

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Corina PICHIU



Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 31357/ 14.07.2022

vizat,
PRIMAR,
Adriaș 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 cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire”**, situat în str. Vasile Alecsandri, nr. 27, identificat prin nr. cadastral 2313 și carte funciară nr. 32793, aflat în proprietatea TEBO SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 101/ 25.02.2021, și avizul de oportunitate nr. 38560/ 11.08.2021;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1051/ 2021 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E;

au fost parcurse următoarele etape de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului, astfel:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 39120/ 16.08.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 16.08.2021-30.08.2021 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 9:00-13:00, 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. 101/ 25.02.2021;
- aviz de oportunitate nr. 38560/ 11.08.2021;

- studiu de oportunitate elaborat 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmit de arh. Dragoș NEGULESCU; ce cuprinde piese scrise (memoriu – studiu de oportunitate) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. foto satelit și breviar foto; 3. planuri urbanistice în vigoare; 4. situație existentă zonală; 5. propunere orientativă).

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

Rezultate:

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul raport Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare cu nr. 41202/ 31.08.2021; 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. 47165/ 07.10.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 07.10.2021-21.10.2021 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 9:00-13:00, 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 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș NEGULESCU; ce cuprinde piese scrise (memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. situație existentă; 3. reglementări urbanistice; 4. reglementări tehnico-edilitare; 5. Regimul juridic; 6. Propunere orientativă).

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

Au fost solicitate Direcției Impozite și Taxe Locale Giurgiu informații despre proprietarii direct învecinați prin adresa nr. 50682/ 29.10.2021.

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. Petrică GHEORGHE, reprezentant al locatarilor blocului 3 – notificare nr. 51898/ 08.11.2021 (confirmare de primire - 09.11.2021);

- IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA – notificare nr. 51899/ 08.11.2021 (confirmare de primire - 18.11.2021);

Rezultate:

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

- adresa proprietarilor apartamentelor blocului 33, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 54230/ 19.11.2021, prin care transmite observații cu privire la reglementările de urbanism propuse.

În urma adresei primite din partea proprietarilor apartamentelor blocului 33, cu adresa nr. 54817/ 24.11.2021 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. 56959/ 09.12.2021 a transmis răspunsul argumentat cu privire la clarificările solicitate, reducând totodată în documentație regimul de înălțime inițial propus, precum și coeficientul de utilizare al terenului.

Au fost informați în scris proprietarii parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ care au transmis observații și/ sau propuneri, cu privire la clarificările primite din partea inițiatorului documentației, având atașat răspunsul argumentat al acestuia; și cu privire la posibilitatea organizării unei dezbateri publice la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu la care să participe inclusiv elaboratorul documentației, prin adresa nr. 57458/ 13.12.2021.

În urma transmiterii informărilor proprietarilor parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ, au fost primite solicitări pentru organizarea unei dezbateri publice pentru clarificarea aspectelor ridicate de aceștia:

- adresa proprietarilor apartamentelor blocului 33, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 59015/ 22.12.2021, prin care aceștia au comunicat menținerea dezacordului față de propunerile din documentația de urbanism, solicitând organizarea unei dezbateri la fața locului cu reprezentanții primariei;

În urma adresei primite din partea proprietarilor apartamentelor blocului 33, cu adresa nr. 59524/ 27.12.2021 observațiile și/ sau propunerile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației și au fost invitați să participe la dezbateră publică, de asemenea cu adresa nr. 59526/ 27.12.2021 proprietarii apartamentelor blocului 33 au fost invitați să participe la dezbateră publică. Inițiatorul documentației, cu adresa nr. 830/ 07.01.2022 a transmis răspunsul argumentat cu privire la clarificările solicitate, iar proprietarii apartamentelor blocului 33 prin adresa nr. 1320/ 11.01.2022 au confirmat prezența la dezbateră publică.

În data de 17.01.2022, la ora 10:00 a avut loc dezbateră publică, la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru care s-a întocmit Proces verbal nr. 2047/ 17.01.2022. La dezbateră publică au participat reprezentanți ai Primăriei Municipiului Giurgiu, proprietari ai apartamentelor blocului 33, inițiatorul și elaboratorul documentației. În cadrul dezbaterii publice a fost prezentată documentația și au avut loc discuții referitoare la aspectele ridicate de proprietarii apartamentelor blocului 33 învecinat cu terenul ce a generat PUZ; dar și la aspectele solicitate din cadrul Direcției Urbanism de actualizare/ modificare a documentației în conformitate cu prevederile solicitate, urmând ca la faza următoare documentația să fie actualizată în conformitate cu măsurătorile reale din teren și ținând cont de limitele reale ale terenului conform documentelor de proprietate. De asemenea, având în vedere unele neconcordanțe/ neclarități, inițiatorul și elaboratorul documentației și-au luat angajamentul de a reface măsurătoarea topografică/ cadastrală și implicit de a actualiza documentația de urbanism, iar proprietarii apartamentelor blocului 33 și-au luat angajamentul de transmite documentele de proprietate pe care le dețin asupra terenului pentru verificarea suprapunerii cu terenul ce a generat PUZ.

În urma dezbaterii publice din data de 17.01.2022,

- prin adresa nr. 9560/ 25.02.2022 TEBO SRL a transmis măsurătoarea topografică/ cadastrală revizuită așa cum a fost solicitată în cadrul dezbaterii publice;

- prin adresa nr. 11104/ 09.03.2022 Direcția Urbanism a transmis către locatarii blocului 33 măsurătoarea topografică/ cadastrală revizuită și a solicitat documente din care să reiasă dovada titlului asupra imobilelor (teren și construcții) aflate în vecinătatea imobilului aparținând TEBO SRL în max. de 10 zile de la data primirii adresei;

- prin adresa nr. 12899/ 18.03.2022 locatarii blocului 33 confirmă primirea măsurătorii topografice/ cadastrale, pe care o contestă, solicitând un termen de 45 de zile pentru realizarea altor măsurători și expertiză în acest sens, inclusiv pentru transmiterea documentele de proprietate pe care le dețin asupra terenului pentru verificarea suprapunerii cu terenul ce a generat PUZ;

- prin adresa nr. 20473/ 05.05.2022 Direcția Urbanism a transmis către TEBO SRL adresele nr. 11104/ 09.03.2022 și nr. 12899/ 18.03.2022 și a solicitat rectificarea erorilor apărute în cartea funciară și actualizarea documentației de urbanism;

- prin adresa nr. 26834/ 17.06.2022 TEBO SRL a transmis documentația de urbanism actualizată în conformitate cu documentația topografică/ cadastrală revizuită.

Ulterior, au fost solicitate clarificări Direcției Patrimoniu cu privire la proprietatea asupra imobilelor învecinate cu terenul ce a generat PUZ; documentația a fost analizată în data de 20.06.2022 în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism solicitându-se în vederea înaintării spre aprobare Consiliului Local completarea documentației cu extras de carte funciară actualizat și ridicare topografică actualizată vizată OCPI și respectarea distanței de ½ din înălțime față de limita de proprietate din est; iar până la data întocmirii prezentului raport locatarii blocului 33 nu au transmis documentele de proprietate pe care le dețin asupra terenului pentru verificarea suprapunerii cu terenul ce a generat PUZ, sau alte documente.

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. 31351/ 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.

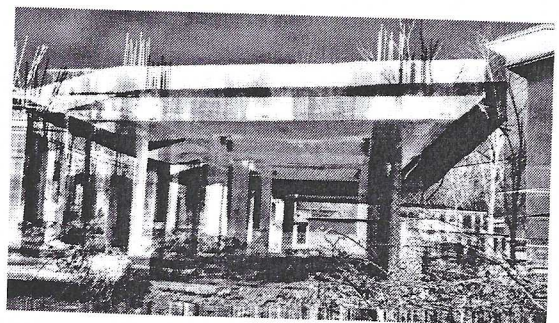
Prezentul raport:

- 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 VĂRZARU

Întocmit,
Bogdan BONTAȘ

PUZ NR CAD
Imobil cu functiune mixta
comert-servicii si locuire colectiva
str.V.Alecsandri, nr.27 mun. Giurgiu



beneficiar:
proiectant: (

*Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad.
Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva
Str. Vasile Alecsandri nr.27, municipiul Giurgiu*

BORDEROU

Pr. Nr. 1051/2021

PUZ nr.cad.

*Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva
Vasile Alecsandri nr.27, municipiul Giurgiu*

Piese scrise

Borderou

Volumul I - Memoriu de prezentare

Volumul II - Regulament local de urbanism

Piese desenate

1 - Incadrarea in teritoriu

2 - Situatia existenta - sc. 1 :1000

3 - Reglementari urbanistice - sc. 1 :1000

4 - Reglementari tehnico-edilitare - sc.1 :1000

5 - Regimul juridic - sc 1 :1000

6 - Propunere orientativa sc 1 :500

Acte anexate

Adresa de inaintare

Act de proprietate - contract de vanzare cumparare

Extras carte funciara

Certificat de urbanism (copie) -

Aviz de oportunitate (copie) -

Acte cadastrale - fisa bunului imobil

Copie CUI proprietar si investitor

Avize aferente PUZ (copii)

Aviz MAI IPJ Giurgiu nr.

Aviz LiberTrans

Aviz Telekom

Aviz E-distributie Muntenia

Aviz Apa Service

Aviz ROSAL -

Aviz ISU Vlasca

• **MEMORIUL DE PREZENTARE**

1.INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Elemente de identificare si amplasare
- 2.2. Accesibilitate la cai de comunicatie
- 2.3. Situatia juridica a terenului
- 2.4. Situatia existenta
- 2.5. Studii teren (geo/topo)
- 2.6. Caracterul zonei , aspectul architectural- urbanistic
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

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

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

5.CONCLUZII

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

• **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad.
Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva
Str. Vasile Alecsandri nr.27, municipiul Giurgiu

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE
PUZ nr.cad.

Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva
Str. Vasile Alecsandri nr.27, municipiul Giurgiu

1.1 DATE GENERALE

- | | | |
|--------------------------|--|-----------------------------------|
| obiectul documentatiei | <ul style="list-style-type: none">• <i>Plan Urbanistic Zonal nr.cad</i> | <i>"Imobil cu functiune mixta</i> |
| amplasament | <ul style="list-style-type: none">• <i>comert-servicii si locuire colectiva"</i> | |
| investitor si proprietar | <ul style="list-style-type: none">• Intravilan municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu• Vasile Alecsandri, nr.27 | |
| proiectant general | <ul style="list-style-type: none">• Municipiul Giurgiu,•• | |
| numar proiect | <ul style="list-style-type: none">• 1051/2021 | |
| certificat de urbanism | <ul style="list-style-type: none">• | |
| data elaborarii | <ul style="list-style-type: none">• iunie 2022 | |

1.2.Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia investitorului, de a construi, pe terenul proprietate privata, un complex de apartamente cu functiuni comerciale si servicii la parter, plecand de la constructia existenta pe amplasament, in fapt ingloband structura existenta pe amplasament in baza expertizei structurale ce urmeaza a fi realizata pentru cladirea in cauza. Se scoteaza realizarea a 8-10 apartamente de 2, 3 si 4 camere grupate intr-o constructie cu regim de inaltime S(tehnic)+P+1+2 retras , parterul fiind rezervat in zona dinspre strada unor functiuni comerciale, posibil alimentatie publica sau servicii, iar in zona posterioara accesului catre apartamente cat si catre spatiile anexa zonelor comerciale.

Constructia va fi completata cu terase acoperite/descoperite in zona dintre retragere si aliniament, spatii amenajate peisager, platforme aprovizionare ,intretinere si parcare de resedinta situate posterior, pe langa acestea investitia incluzand si realizarea imprejuririi (pe laturile nordica si estica) si a sistemului de semnalistica cat si echiparii tehnico edilitare conforme functiunii scontate.

Aceste date sunt orientative, ele urmand a suferi completari/modificari in etapele ulterioare de proiectare, insa in limitele reglementarilor stipulate prin documentatiile urbanistice in vigoare.

In cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere faptul ca in baza PUG Giurgiu, terenul este inclus in subzona functionala IS2a, subzona comert servicii, fiind deci necesara reglementarea printr-un nou PUZ a zonei functionale, in speta LI1 – locuire colectiva medie si joasa cu dotari comert-servicii la parter

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

- Reglementarea terenului proprietate
- 3) privind insertia unor functiuni rezidentiale
- Asigurarea accesului pentru acest teren in paralel cu studiul posibilitatii aplicarii reglementarilor PUG privind profilele stradale
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a terenului
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

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

- Pr nr 11128DU366/2009 Plan Urbanistic General al municipiului Giurgiu , intocmit de SC pentru terenurile adiacente
- Regulamentul Local de Urbanism afferent PUG municipiului Giurgiu
- Lucrari topografice, si cadastrale puse la dispozitie de catre beneficiar, intocmite de catre
- Lucrari similare elaborate sau aflate in lucru la

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1 Elemente de identificare si amplasare

Perimetrul studiat se afla in zona centrala a municipiului Giurgiu, adiacent axei principale a orasului – b-dul Bucuresti. Terenul in sine se afla la intersectia str. Vasile Alecsandri cu b-dul Bucuresti si este identificat prin:

- numar postal
- numar cadastral
- carte funciara
- categorie de folosinta – curti constructii in intravilan

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu este amplasata in zona centrala a municipiului, conform delimitarii PUG, fiind inclusa in zonele C2 - Zona istorica a orasului, cu concentrare insemnata de monumente istorice si cladiri cu valoare ambientală: zona de comert, servicii si echipamente publice in zona de locuit, in afara zonelor protejate de tip C1, dar in aria de protectie a cestora.

2.1.2. Suprafata ocupata ,limite si vecinatati :

Terenul ce urmeaza a fi reglementat (rezultat in urma unor dezmembrari si comasari succesive pe parcursul ultimilor 40 de ani) are o suprafata masurata de 1173,40mp (suprafata conform actelor este de 1206,80mp), o forma aproximativ dreptunghiulara, cu latura lunga la strada si este caracterizat prin urmatoarele vecinatati:

- la nord si est – teren proprietate privata a Primariei Municipiului Giurgiu aferent blocului teren proprietate privata
 - la vest – teren proprietate privata
 - la sud – strada Vasile Alecsandri
- si prin coordonatele stereo 70 ale punctelor de contur ale terenului si ale imobilului:

COORDONATE TEREN/CLADIRE			COORDONATE TEREN/CLADIRE			COORDONATE TEREN/CLADIRE		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
996	266411.922	577706.941	900	266382.027	577672.040	906	266413.547	577678.687
995	266424.360	577698.705	901	266386.579	577668.834	907	266415.187	577681.227
994	266417.114	577687.634	990	266387.147	577668.434	908	266418.845	577678.606
993	266414.073	577689.686	902	266399.062	577660.759	909	266422.344	577683.228
992	266403.520	577673.575	991	266406.425	577671.674	910	266429.490	577693.844
991	266406.425	577671.674	903	266407.154	577672.755	911	266430.543	577695.781
902	266399.062	577660.759	904	266407.718	577673.580	912	266430.478	577697.889
990	266387.147	577668.434	905	266411.797	577679.823	913	266429.082	577699.976
901	266386.579	577668.834				914	266422.659	577704.497
						915	266420.579	577705.960
						916	266419.813	577706.500
						917	266418.740	577707.170
						918	266409.359	577712.851

2.2. Accesibilitate

Accesul in amplasament este posibil a se realiza pietonal pe toata desfasurarea catre strada (in momentul de fata acesta nu este materializat). Accesul carosabil catre partea posterioara a terenului se realizeaza in coltul estic al sau. Terenul are front la strada materializat prin aliniament de 49.4ml. Strada Vasile Alecsandri din care se realizeaza accesul, face legatura intre str. Garii si B-dul Bucuresti, artere majore ale municipiului, oferind astfel accesibilitate atat dinspre zona de nord, sud si est (prin b-dul Bucuresti) cat si spre zona vestica a orasului prin strada Garii.

La momentul elaborarii prezentei documentatii strada Vasile Alecsandri se afla in curs de modernizare si regularizare la un profil minim de 6m cu spatii de garda min. 2-3m catre aliniamente. Circulatia se desfasoara in dublu sens, iar in zona terenului analizat strada este flancata de locuri de parcare publice.

2.3. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea _____ in baza actului notarial nr. _____ din _____ emis de _____ contractului de vanzare-cumparare nr. _____ emis de _____ Conform extrasului de carte funciara _____ terenul nu este grevat de sarcini.

2.4. Analiza situatiei existente

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, exista o constructie nefinalizata a carei edificare a inceput in jurul anului 1985, cu functiunea de bloc de locuinte colective P+4, executie ce a fost abandonata in perioada postdecembrista. Constructia este identificata astfel:

- numar cadastral –
- functiune – fara functiune
- suprafata construita 615.20mp (amprenta)
- regim de inaltime: subsol tehnic (h liber=1.80) + parter; cota 0.00 – cca+0.50CTA
- stare constructiva – nesatisfacatoare
- stadiu executie –structura de beton armat (subsol tehnic – 100%, stalpi parter 80%, local placa peste parter – 25%)

- retrageri fata de limitele de proprietate:
 - retragere fata de aliniament 5.45m
 - retrageri laterale: calcan vest, est 3.85m (3.50-4.00m)
 - retrageri posterioare: calcan catre vest, in rest retrageri intre 2-6m

Acestea genereaza urmatorii indicatori ai situatie existente:

POT=52.43%, CUT=0.5243

Din punct de vedere al amenajarilor, terenul liber (593.75mp) nu este amenajat. Exista insa o imprejmuire transparenta in zona laterala estica (traseul sau nu respecta exact limitele de proprietate) si o imprejmuire opaca posterior, catre nord-vest. Catre strada terenul nu este imprejmuat.

O portiune de cca 60mp a fost, printr-o eroare, inclusa in suprafata posibil a fi amenajata ca domeniu public in cadrul lucrarilor de modernizare a strazii Vasile Alecsandri, astfel ca in momentul de fata este ocupata de trotuar situat deci pe terenul proprietate privata in analiza. Pentru aceasta portiune de teren este antamata o procedura de schimb (concesionare) in folosinta cu terenuri echivalente ca suprafata (5 locuri de paracre situate in fata lotului.

2.5. Studii teren

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

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

Cota generala a terenului este 21.10m CRMN, cu cca 25cm deasupra axului str. Vasile Alecsandri; constructia are o cota generala de referinta de 21.55m CRMN

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul este situat intr-o zona complexa atat din punct de vedere functional cat si al imaginii urbane. In mare este vorba de intersectia intre doua tipuri de parcelar:

- zona tesutului urban vechi cu urme de parcelar de la inceputul sec XX caracterizat prin locuire individuala in mare parte in case tip vagon, zona situata la vest si nord fata de terenul analizat (frontul nordic al str. Vasile Alecsandri, str. Mihail Sadoveanu, strada Salciei si parte din frontul vestic al b-dului Bucuresti); in fapt chiar terenul a facut, pana acum 40 de ani parte din aceasta zona, el rezultand din comasarea a 4 loturi.

- cealalta zona este cea a interventiilor urbane din anii 1970-80 de insertii a ansamblurilor de locuire colectiva (P+8) cu comert la parter in zonele centrale urbane, si aici exista doua grupari: blocurile din frontul estic al b-dul Bucuresti, ce continua piata Centrului Civic al Primariei (Ansamblul de locuinte Vlad Tepes), si mai spre, sud, pe cealalta parte a b-dului Bucuresti frontul continuu de blocuri ca element de legatura al Centrului Vechi cu Centrul Civic (Ansamblul de locuinte Ancora-Alecsandri)

Functional, zona este dominata de locuirea colectiva cu dotari comert-servicii la parter si de locuirea individuala combinata cu mici servicii si functiuni comerciale, dar avand in vedere situarea terenului in zona centrala a municipiului exista si echipamente publice de interes municipal (spre exemplu Liceul Ion Majorescu aflat la cca. 80 fata de amplasament). In zona adiacenta terenului exista urmatoarele dotari:

- catre vest, in continuarea frontului, fostul sediu al Bancpost, o constructie P+2 a carei tratare plastica este caracteristica tipului de utilizare; in prezent neutilizata, sau utilizata partial prin inchiriere;

- tot catre vest, pe frontul sudic al strazii Vasile Alecsandri se afla principal dotare generatoare de trafic in zona, si anume sediul municipal al BRD SG situat la parterul si mezaninul blocului invecinat.

- izolat, functiuni comerciale ce continua atat b-dul Bucuresti catre Centrul Civic cat si pe str. Vasile Alecsandri catre str. Garii.

Din punct de vedere patrimonial, in zona exista urmatoarele monumente de arhitectura mentionate in lista monumentelor:

230	GR-II-m-B-14848	Casa, str. Alecsandri Vasile nr 4	
231	GR-II-m-B-14849	Casa Dr. A. Vianu, str. Alecsandri Vasile nr 7	1899
232	GR-II-m-B-14850	Casa N.N. Condeescu, str. Alecsandri Vasile nr 15	sec XX
234	GR-II-m-B-14852	Liceul "Ion Majorescu", str. Barcian Droc Nicolae, prof 8	1899
286	GR-II-m-B-14900	Casa, str. Mihail Sadoveanu, nr. 2	1896
287	GR-II-m-B-14901	Casa Verbanescu, str. Mihail Sadoveanu, nr. 7	1905
			1900

Dintre acestea, Liceul Ion Majorescu (cca 80m) si Casa Condeescu ("Tottis" – cca 50m) sunt cele ce genereaza arie de protectie patrimoniala asupra terenului analizat, fiecare parte a celor doua elemente de structura urbana carora le apartine terenul:

- "pseudo"-piata ce se formeaza la intersectia str. V. Alecsandri cu b-dul Bucuresti ce pune oarecum in legatura fatada vestica a Liceului cu silueta volumului propus
- apartenenta la frontul nordic al strazii Vasile Alecsandri ce cuprinde casele de la nr.7 si 15.

Cu toate acestea constructia ce urmeaza a se edifica pe terenul analizat nu influenteaza determinant din punct de vedere al perceptie pe nici una din cele doua obiective (Casa Condeescu prezinta spre str. Vasile Alecsandri fatada laterala, iar Liceul Ion Majorescu nu contribuie direct la imaginea pseudo-pietei fiind retras si oferind de asemenea o fatada laterala catre aceasta.)

2.7. Echipare edilitara

Fiind situat in zona centrala, terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retelele urbane (alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale si agent termic, evacuarea apelor uzate) traseele retelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Vasile Alecsandri; in momentul de fata, niciunul din aceste racorduri nu este realizat.

In zona exista un post TRAFU functional (la cca 5m est de teren), o fosta cladire ce adapostea un post TRAFU situat pe limita posterioara a terenului, un punct termic in spatele blocurilor de pe Alecsandri. Terenul nu este strabatut de retele

2.8. Probleme de mediu

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

Terenul, din cauza neutilizarii sale, a devenit cu timpul un spatiu de depozitare ad-hoc a gunoaielor, fapt ce contribuie negativ la imaginea urbana a zonei, contributie adaugata, tot in sens negativ, imaginii de ruina, de neretminat a constructiei situate pe teren. Din punct de vedere al factorilor de mediu situatia este urmatoarea:

2.7.1 aer

In zona studiata nu apar poluari permanente ale aerului, dupa cum rezulta din analizele facute in cadrul programului de monitorizare a calitatii aerului, circulatia la nivelul centrului orasului eliberata de trafic greu neconstituindu-se intr-un factor poluant major. Accidental, in conditii speciale de circulatie a aerului, zona poate fi poluata de dotarile industriale aflate la sud si vest de Canalul Cama.

2.7.2 apa

In suprafata studiata nu exista apa de suprafata.

2.7.3 sol

Terenul ramas liber prezinta resturi de materiale de constructie; fiind situat in zona centrala a orasului acesta a fost construit, insa pivnitele si umpluturile au fost excavate in momentul inceperii edificarii constructiei existente

2.7.4 nivel fonic

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta circulatia i pe sos. Bucuresti, terenul fiind situat pe tronsonul cel mai circulat al acestuia, in speta, zona situata intre Centrul Vechi si Centrul Civic.

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1.Analiza urbanistica

3.1.1Prevederi ale PUG

Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011, sintetizat in CU aferent prezentului proiect, amplasamentul studiat face parte din

C 2 - Zona istorica a orasului, cu concentrare insemnata de monumente istorice si cladiri cu valoare ambientală: zona de comert, servicii si echipamente publice si particularizata prin incadrarea in zona functionala IS – ZONA DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE ŞI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL, subzona functionala: IS2A – Subzona constructii comerciale si servicii cu urmatorul regim de utilizare:

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii comerciale si de servicii cu raza mare, medie si redusa de servire
- sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- spatii plantate
- activitati manufacturiere, expunerea si desfacerea produselor respective
- pentru subzonele C1A, C1B, C2, C3 se admit conversii functionale in alte functiuni admise sau admise cu conditii la capitolele respective
- pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;
- se admit completari cu functiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

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

3.2.Disfunctionalitati – prioritati

Au fost evidentiata o serie de disfunctionalitati, pentru care au fost facute propuneri de remediere si propuse prioritati de interventie.

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

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG;	1.1.Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str. V. Alecsandri)
2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat dintr-o amplasare si o accesibilitate foarte buna	2.1. Reglementarea acestei zone (implicat a terenului studiat) care sa cuprinda locuire colectiva in concordanta cu peisajul functional existent al zonei
3.1 Lipsa racordarii terenului la retelele tehnico-edilitare municipale.	3.1 Racordarea terenului la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale si menajere, la retelele de alimentare cu apa, energie electrica si gaze naturale
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru teren in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata;

3. 3.Optiuni ale proprietarilor/investitorilor

Este evidenta necesitatea interventiei in vederea implementarii unei functiuni pentru un teren situat in centrul municipiului si neutilizat de cca. 40 de ani. Functiunea propusa insa trebuie sa fie conforma cu peisajul functional adiacent dominant, in speta locuire colectiva cu comert si servicii la parter.

Prin prezentul studiu se doreste corelarea situatiei existente cu conditiile de construire impuse prin regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, in vederea implementarii unor functiuni rezidentiale si de comert- servicii in cadrul U.T.R. C2 reglementat prin PUG.. Astfel, este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din IS2A in LI1 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**, cu sau fara spatii comerciale la parter, situate in general in ansambluri existente, precum si propuse in zone de dezvoltare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier. La acestea se adauga si necesitatea majorarii POT si CUT reglementat in conformitate cu situatia existenta, situatie precedenta chiar intocmirii primului PUG al Municipiului Giurgiu cat si reglementarea realizarii accesului carosabil si al numarului de parcuri de resedinta cat si pentru clienti si vizitatori.

3. 4.Analiza situatiei existente fizico-functionala in corelare cu cea reglementata si scontata

Terenul se afla intr-o zona posibil a apartine mai multor grupari functionale adiacente: locuire individuala (str. V. Alecsandri inspre strada Garii, str. Salciei si Sadoveanu) zona preponderent de comert-servicii (frontul vestic al B-dului Bucuresti, cat si parterul si mezaninul blocurilor 4/300 si 6/300) dar si, mai ales, zona de locuire colectiva definita prin cele doua ansambluri rezidentiale (la sud Ansamblul de locuinte colective Alecsandri – Ancora, la est Ansamblul de locuinte colective Vlad Tepes, ce se continua cu frontul al doilea al Centrului Civic).

Astfel functiunea scontata (locuire colectiva cu functiuni de comert-servicii la parte) este in fapt caracteristica zonei oferind pe langa locuirea colectiva cu un confort sporit (tip de locuire slab reprezentat la nivel local) si punerea in valoare a potentialului comercial, zona fiind strabatuta intens pietonal, avand astfel un caracter de "vad comercial".

Pe de alta parter, constructia existenta pe teren, desi intr-o stare precara, are totusi calitatea de a avea subsolul tehnic si , mai ales, fundatiile realizate; oricum dezafactarea sa, a subsolului cu diafragme de beton armat si a fundatiilor intr-o zona centrala ar face, la nivelul pietei imobiliare locale, orice investitie ineficienta pe acest teren, astfel incat acestea concorda in ideea de a realiza blocul de apartamente

pornind de la structura existenta (si consolidand-o, eventual, conform expertizei de rezistenta). Astfel, caracteristicile fizice ale constructiei existenta in speta amplasare fata de aliniament si indicatori urbanistici vor fi pastrate fara a fi majorate determinant, iar din punct de vedere al imaginii urbane realizarea investitiei se va constitui intr-un plus, fie si numai prin faptul ca elimina aspectul de ruina ce predomina, in stadiul actual, in zona.

Investitia se va armoniza in primul rand, cu constructiile aadiacente in speta blocul P+2 de pe B-dul Bucuresti si cladirea Banspost de pe strada Vasile Alecsandri in scopul de a defini gabaritic intersectia, iar secundar in scopul de a oferi un front continuu in vederea structurarii acestei intersectii ca un spatiu public de tip piata.

Din punct de vedere functional, se pastreaza in fapt prevederea din PUG (comert-servicii) si se completeaza cu locuirea colectiva specifica zonei, functiune ce va deveni dominanta.

Astfel, se considera deci posibila realizarea investitiei cu caracter rezidential pe terenul analizat CU CONDITIA RESPECTARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU, reglementari prezentate in capitoul urmator:

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Reglementarea generala a terenului se bazeaza pe posibilitatea edificarii constructiei pe amprenta existenta, la regimul de inaltime impus de vecinatati, cu traducxerea in construit a situarii terenului intr-o pozitie privilegiata (intersectie si posibil front la piata publica). **Modificarile propuse fata de cele reglementate sunt inerente avand in vedere situatia speciala a terenului analizat:**

- desi parte a unui tesut istoric, acesta nu se poate aplica terenului rezultat dintr-o serie de operatiuni cadastrale cu nu mai pastreaza nimic din tesutul vechi.
- terenul are o constructie edificata in baza unor reglementari anterioare si imposibil (din punct de vedere al eficientei financiare) de dezafectat
- necesitatea eliminarii din imaginea urbana locala a caracterului de ruina – neterminat
- desi aproape adiacent B-dului Bucuresti si similar terenurilor de pe acest bulevard din punct de vedere functional, terenul de fata nu a fost inclus in zona C1A (POT max 60%, CUT max 4) zona caracteristica b-dului Bucuresti in zona centrala a orasului

4.1.Reglementari trama stradala

Realizarea investitiei nu implica necesitatea executiei unui obiectiv de utilitate publica, astfel incat din acest punct de vedere investitia este fezabila. Accesul in sine (cu racordarea sa la drumul public) este propus a fi realizat in capatul estic al terenului pe o latime de 3.50m , controlat cu o bariera si utilizat doar pentru intretinere , aprovizionare si parcare de resedinta activitati ce urmeaza a se desfasura in zona posterioara a terenului.

Din punct de vedere al locurilor de parcare necesare dotarilor cu acces public, acestea se vor inchiria sau concesiona in zona adiacenta (zona situata intre terenul analizat si carosabilul efectiv al str. Vasile Alecsandri)). Aceasta solutie de inchiriere este necesara avand in vedere imposibilitatea rezolvarii parcarilor pe terenul proprietate privata cat si faptul ca aceasta constructie a fost proiectata inaintea aparitiei reglementarilor privind necesarul de parcare pentru asemenea functiuni.

Astfel in baza reglementarilor RLU se vor asigura locuri de parcare, prin inchiriere de catre investitor, astfel:

pentru zona comerciala de la parter:

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata; pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata. (estimat 10 locuri)
- la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor (estimat 2 locuri)

pentru apartamente

- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective; cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective (estimat 8 locuri)
- la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori (estimat 1)

In total un numar de aprox. 20 de locuri de parcare va fi necesar in vederea realizarii investitiei acestea putand fi inchiriate in zone de parcare aflate la o distanta mai mica de 250mp fata de amplasament; parcarile de resedinta vor fi realizate in interiorul lotului. Numarul exact necesar al locurilor de parcare va fi definit in cadrul etapelor ulterioare de proiectare.

4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

- Prin prezentul PUZ se propune deci schimbarea functionala din zona comert servicii (IS2A), in LI1 – Subzona locuintelor colective medii cu max P+3 - P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale, subzona ce are ca utilizare principala apartamente in blocuri de locuinte colective, iar ca utilizare admisa (secundara) destinatii complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.
- Indicatorii stipulati pentru acesta subzona situata in zona centrala C2 sunt rezumati in tabelul de mai jos, in coloana „reglementat C2-LI1”

	Existent	Reglementat	Reglementat	Propus
Subzona functionala	-	C2 - IS2A	C2 – LI1	C2- LI1
Regim de inaltime	S(tehnic)+ P partial	max P+4	max P+4	P+1+2 retras
POT	52.43	max 50%	max 50%/max30%	55%*
CUT	0.5243	max 1.0	max 1.0/ max1.5	max 1.50****
Inaltime la cornisa	4.00CTA	max 16m CTA	max 16m CTA	max 7.50m CTA – etaj 1 (h max – etaj 2 - 14.00m)
Retragere posteroara	0-6m	5m	3m	fara interventie**/****
Retragere laterala stanga	calcan	calcan	calcan	fara interventie**/****
Retragere laterala dreapta	3.85 (3.50-4.00m)	5.00 dar min. 3.50	1/2h dar min. 3.00	min 3.50**
Retragere la strada	5.45m	posibil la aliniament	posibil la aliniament	fara interventie***

*majorare rezultata din amprenta extinsa prin inchideri termoizolante/ CUT calculat pentru o constructie P++1+2 retras

** cu exceptia modificarilor survenite din inchideri termoizolante, astfel retragerile vor fi 5.20m la parter si respectiv 3.70m la etaje

***Propunerea de retragere catre strada, ilustrata in plansa de propunere orientativa, presupune urmatoarele:

- pastrarea amprentei existente (cu exceptia majorarii aferente inchiderilor termoizolante) la nivelul parterului amprenta ce implica urmatoarele retrageri la nivelul parterului:

- fata de aliniament 5.20m (fata de aliniamentul nou constituit 4.00m)

- posterior – urmatoarele retrageri succesive existente: 3.00, 5.00, 9.90 respectiv 6.50m (fata de constructia post trafo nefunctional)

- lateral stanga – calcan

- lateral dreapta min.3.50m.

- posibilitatea avansarii constructibilului cu 1.50m fata de aceasta linie cu console, balcoane, terase, logii pentru etajul 1
 - retragerea cu 17.50m fata de limita laterala est pentru etajul 2
- **** Local acolo unde calcanul nu se continua peste parter, se va reduce perimetrul construit incluzand o retragere de min. 2m cu parapet fara vedere catre aceasta limita
- **** CUT-ul propus este CUT-ul specific subzonei functionale LI1 (1.5)

4.3. Bilant teritorial – propunere orientativa

Conform solutiei orientative prezentate in plansa 6, se realizeaza urmatoarul bilant teritorial:

	S(mp)	%
ocupat de constructii	627.86	53.51%
amenajari peisagere (terase/spatii verzi)	193.69	16.51%
trotuare	77.11	6.57%
platforme carosabile	219.20	18.68%
teren propus pentru trecerea in domeniul public in vederea realizarea OUP modernizare str.Vasile Alecsandri/ schimb	55.54	4.73%
TOTAL	1173,40	100.00%

Pe langa dotarile principale descrise mai sus, functiunea preconizata va necesita realizarea urmatoarelor lucrari conexe:

- utilitati tehnico-edilitare in scopul asigurarii echiparii conforme cu normele in vigoare a cladirii (sanitar, incalzire, electric, sisteme PSI)
- platforme carosabile si pietonale de acces
- terasa continua, situata la cota +0.50CTA (=0.00ref) ca o prelungire a trotuarului public
- spatii verzi platate cu rol tampon fata de zonele invecinate
- imprejmuire ce va contine bariera de acces; inspre strada acesta va fi retrasa la cca 5m aliniament pentru a proteja circulatiile publice de oprire in vederea accesului auto in teren< terenul nu va imprejmui la noul aliniament
- sistem iluminat incinta

4.4.Echipare edilitara:

Toate racordurile se vor realiza din retelele de pe str. Vasile Alecsandri, sau b-dul Bucuresti

Racordul constructiei la reseaua municipala de preluare a apelor uzate se va realiza din subsolul tehnic, spatiu proiectat special pentru aceasta.

Contorizarea (apa, electric, gaze) se va realiza separat pentru fiecare apartament in parte, intr-o zona comuna, accesibila public. Dotarile generale ale complexului (TEG general, statie de reglare gaze, bransament apa vor fi sitate in zona dotarii administrative).

Evacuarea deseurilor menajere se va face in baza unui contract general, in conditiile impuse de firma prestatoare cu utilizarea platforma de colectare generala a deseurilor din zona curtii de serviciu, platforma ce va fi dotata cu punct de apa.

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

4.5 Tipuri de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

- Proprietate publica – domeniu public
Teren proprietate publica de interes municipal – reprezentat de strazile existente in zona studziata
- Proprietate privata – domeniu privat
♦ Teren proprietate privata a persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenul reglementat si prin cele adiacente.

4.6.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Terenul isi pastreaza regimul fizico-economic: curti constructii in intravilan
Din punct de vedere juridic, terenul isi pastreaza forma de proprietate, proprietate privata a persoanelor juridice cu exceptia unei suprafate de 55,54mp, suprafata propusa pentru intrare in domeniul public (prin rascumparare) in vederea realizarii obiectivului de utilitate publica „Modernizarea str. Vasile Alecsandri”.

De asemenea se propune concesionarea unei suprafete de teren de 375mp, reprezentand locuri de parcare in zonele adiacente terenului.

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG

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

5.2. Prioritati de interventie

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

Etapa nr.1 – maxima prioritate

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

Etapa nr.2 – prioritate mare

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

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

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

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

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

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

**VOLUMUL II – Elemente de
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;
PUZ nr.cad.
Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva
Str. Vasile Alecsandri nr.27, municipiul Giurgiu**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii .

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

1.2.Domeniul de aplicare

Terenul reglementat este situat pe str. Vasile Alecsandri in zona intersectiei acesteia cu b-dul Bucuresti si este identificat prin:

- numar postal
- numar cadastral

- carte funciara
- categorie de folosinta – curti constructii in intravilan
- forma aproximativ dreptunghiulara, cu latura lunga la strada
- front la strada aproximativ – 50ml
- vecinatati:

- la nord si est – teren proprietate privata a Primariei Municipiului Giurgiu aferent blocului de locuinte 33
- la vest – teren proprietate privata
- la sud – strada Vasile Alecsandri

Terenul insumeaza o suprafata masurata de 1173,40mp (suprafata conform actelor este de 1206,80mp) iar perimetrul sau este identificat de coordonatele stereo ale punctelor de contur

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
900	266382.027	577672.040
901	266386.579	577668.834
990	266387.147	577668.434
902	266399.062	577660.759
991	266406.425	577671.674
903	266407.154	577672.755
904	266407.718	577673.580
905	266411.797	577679.823

906	266413.547	577678.687
907	266415.187	577681.227
908	266418.845	577678.606
909	266422.344	577683.228
910	266429.490	577693.844
911	266430.543	577695.781
912	266430.478	577697.889
913	266429.082	577699.976
914	266422.659	577704.497
915	266420.579	577705.960
916	266419.813	577706.500
917	266418.740	577707.170
918	266409.359	577712.851

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

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

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

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

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera o singura zona functionala (L – zona locuintrelor) cu o singura subzona LI1 – Subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :

Art.1. – utilizari admise

Art.2. – utilizari admise cu conditionari

Art.3. – utilizari interzise

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

Art.4. – caracteristici ale parcelelor

Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art.6. – amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Art.7. – amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Art.8. – circulatii si accese

Art.9. – stationarea autovehiculelor

Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art.11. – aspectul exterior al cladirilor

Art.12. – conditii de echipare edilitara

Art.13. – spatii libere si spatii plantate

Art.14. – imprejmuiiri

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art.15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)

Art.16. – coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

3.3 Recomandarile si prescriptiile au la baza RLU – aferent PUG Giurgiu; au fost marcate prescriptiile cu incidenta directa asupra studiului de fata si au fost subliniate reglementarile majore propuse prin prezentul PUZ cat si, diferit, cele fara aplicabilitate pentru subzona definita, sau cele la care s-au propus modificari prin prezentul RLU

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

LI1 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Subzona locuintelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fara spatii comerciale la parter, situate in general in ansambluri existente, precum si propuse in zone de dezvoltare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum si insertiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism aprobata conform legii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spatii libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- constructii cu destinatii complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6, in conditiile cuprinse la capitolele respective si in prezentul capitol; constructiile respective pot avea spatii de locuit la nivelurile superioare;
- locuinte colective cu sau fara parter sau parter si mezanin comercial; functiunile permise la parter nu pot fi producatoare de zgomot sau alte noxe care sa deranjeze locuirea de la etajele superioare
- supraetajarea/mansardarea este admisa daca structura de rezistenta permite incarcarea suplimentara si numai daca este posibila asigurarea parcajelor aferente, a spatiilor verzi si celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997 si pentru locuitorii existenti si pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu sa fie integrala; mansardarea va fi insotita obligatoriu de renovarea integrala a fatadelor si, daca este cazul, de reabilitare termica;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spatii de intretinere corporala, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinatii comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, daca solutia de acces nu influenteaza negativ estetica fatadei, daca nu este afectata circulatia pietonala si spatiile verzi amenajate
- lucrări ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai în conditiile promovării unor proiecte vizand transformarea functională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- insertia cladirilor noi se va putea face numai daca nu sunt afectate spatiile verzi si parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile constructii respecta reglementarile zonei;
- se admit constructii provizorii pe durata determinata de maxim 5 ani, cu functiuni complementare locuirii, permise in zona.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scării etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze și statii de intretinere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- anexe gospodaresti
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

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

- suprafata minima a parcelei este de 500 mp cu deschiderea la strada de minim 20,00 m
- clădirile colective de locuit cu parter (parter si mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu

accesele asigurate din circulatia publică prin intermediul unor circulatii private deschise circulatiei publice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se pot dispune la aliniamentul existent cladirile cu vitrine, care participa la spectacolul strazii si sunt luminate noaptea, sau cladirile care se cupleaza la un calcan existent, in cazul in care aliniamentul existent nu este mai mic decat cel reglementat pentru strada respectiva, inaltimea totala a cladirii nu depaseste distanta dintre aliniamente iar latimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru strazi de categoria a III-a si inferioare sau minim 2,50 pentru strazi de categorie superioara; cladirea se va dispune retrasa fata de noul aliniament cu 4.00m, suprafata aferenta acestei retrageri urmand a fi deschisa spatiului public (ca o alveola a trotuarului) prin terase, amenajari peisagere etc
- in celelalte cazuri cladirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanta de minim 3.0 metri pentru strazi de categoria a III-a sau inferioara si minim 5,00 m in cazul strazilor de categorie superioara, dar nu cu mai putin jumătate din diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente (exemplu: strada cu distanta intre aliniamente 10,00 m, cladire cu P+5= 18,00 m, 18,00-10,00 = 8,00 m diferenta intre gabaritul strazii si inaltimea cladirii, retragere minima obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$)
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri pe strazi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe strazi de categoria a III-a.
- în cazul situării la intersectia unor străzi avand situări diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia să nu rămână calcane vizibile.
- banda de constructibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor

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

- clădirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 20.0 metri fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; cf plansei de reglementari, retragerea laterala dreapta este de min. 3.50m, iar pe limita de proprietate laterala stanga, constructia este alipita la calcan
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei și avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
- distanta între noua cladire si constructiile existente in vecinatate, care sunt locuinte sau alte functiuni care necesita lumina naturala va fi mai mare sau egala cu inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3,50 m; in cazul insertiei de cladiri noi cu functiuni complementare din categoria IS1, IS2A, IS5 sau IS6 care nu provoaca dezagremente locuintelor (nu produc aglomeratie, zgomot, fum, mirosuri etc), si au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornisa 10,0 m, distanta dintre noua constructie si blocul de locuinte poate fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,50 m; distantele prevazute la prezentul alineat pot fi reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3,50 m in cazul in care se demonstreaza, printr-un studiu de insorire, asigurarea a minim 2 ore de insorire, la solstitiul de iarna, pentru camerele de locuit sau alte spatii care necesita iluminat natural;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 18.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va întoarce fatada în conditiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m; din cauza

conturului neregulat al terenului, retragerile fata de limita posterioara vor fi: 3.00, 5.00, 9.90 respectiv 6.50m (fata de constructia post trafo nefunctional)

- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta și zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înaltimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

Reglementarile privind constructibilul definiti anterior la nivelul parterului sunt completate cu urmatoarele specificatii particulare:

- posibilitatea avansarii constructibilului cu 1.50m fata de linia de retragere la aliniament cu console, balcoane, terase, logii pentru etajele 1 si 2 si cu
- retragerea suplimentara cu 3.50m fata de linia constructibilului de parter pentru etajul 3
- local acolo unde calcanul nu se continua peste parter, se va reduce perimetrul construit incluzand o retragere de min. 2m

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

- între fatadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu înaltimea cladirii celei mai înalte masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanta se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activitati care necesita lumina naturala

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulatie publica în mod direct sau, în cazul utilizarii terenului în comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; acces minim 3.50 retras cu 10m fata de carosabilul str. Vasile Alecsandri

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulatiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcela. Din cauza situatiei existente (constructie existenta raporata la un teren definit de un numar cadastral) locurile de parcare nu pot fi asigurate în cadrul terenului aflat în proprietate; în interiorul parcelei se va asigura necesarul de parcare de resedinta
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 9 din titlul 1 - prescriptii generale se va asigura, prin concesionare sau inchiriere, într-o zona adiacenta (zonele de paracre publica din fata terenului) necesarul numarului de parcare astfel:

pentru zona comerciala de la parter:

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata; pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata. (estimat 10 locuri +1)
- la acestea se vor adauga spatiile de parcare de resedinta ce vor fi rezolvate în incinta (estimat 9 locuri)

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltime maxima admisibila la cornișe 16,00 metri (P+4); se admite suplimentarea cu unul sau doua niveluri dupa cum urmeaza:
- se admite un etaj suplimentar cu conditia retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade
- cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersectia aliniamentelor
- în cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi având regim diferit de înaltime, dacă diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descrestere în trepte, primul

tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
Înălțimea la cornisa (catre str. Vasile Alecsadri) max10m, (lateral 7.50m – P+1) înaltime maxima 13,50m; in zona calcanului se va prelua înalțimea existenta acestuia
Se reglementeaza regimul de înaltime maxim la $(S_{th}+)$ P+1+2 retras

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;

Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor

Este obligatorie amplasarea noilor rețele in subteran; deseurile vor fi colectate pe platforma menajera dispusa posterior

ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m înaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- In cazul cladirilor izolate sau cuplate, retrase de la strada este posibila imprejmuirea terenului cu respectarea aliniamentului reglementat; gardurile spre strada vor avea înalțimea de maxim 2.20 m. și minim 1.80m din care un soclu opac de 0.60 m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; spre strada, imprejmuire va fi constituita dintr-o poarta/bariera dispusa in zona accesului carosabil (h max=2,20); terenul nu va fi imprejmuir las aliniament.

- gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor avea înalțimea maxima 2,50 m si se recomanda a se realiza din materiale opace; catre functiuni similare (locuire colectiva) imprejmuirea va fi transparenta

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

~~POT maxim = 30 %;~~ POT maxim = 55 %; (indicator rezultat ddin situatia existenta cu suplimentare aferenta termoizolarii)

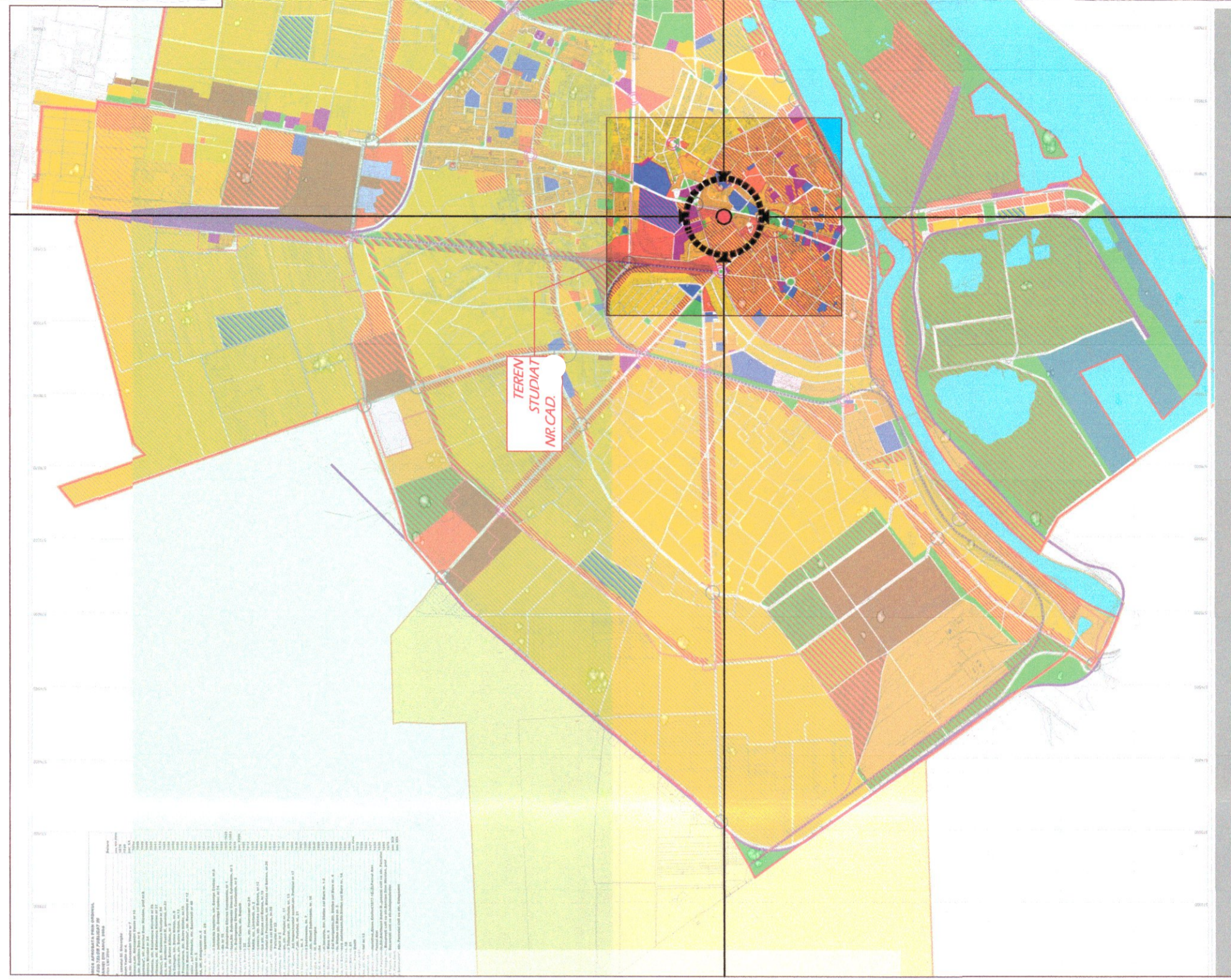
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

~~CUT maxim pentru înalțimi P+3-4= 1,5 mp ADC /mp teren CUT maxim (p-entru P+2+3 retras)=1.50 (indicator armonizat cu cel zonal si rezultat si din necesitati gabaritice, si rezultat din cel reglementat prin RLU aferent PUG Giurgiu)~~

PUZ NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva

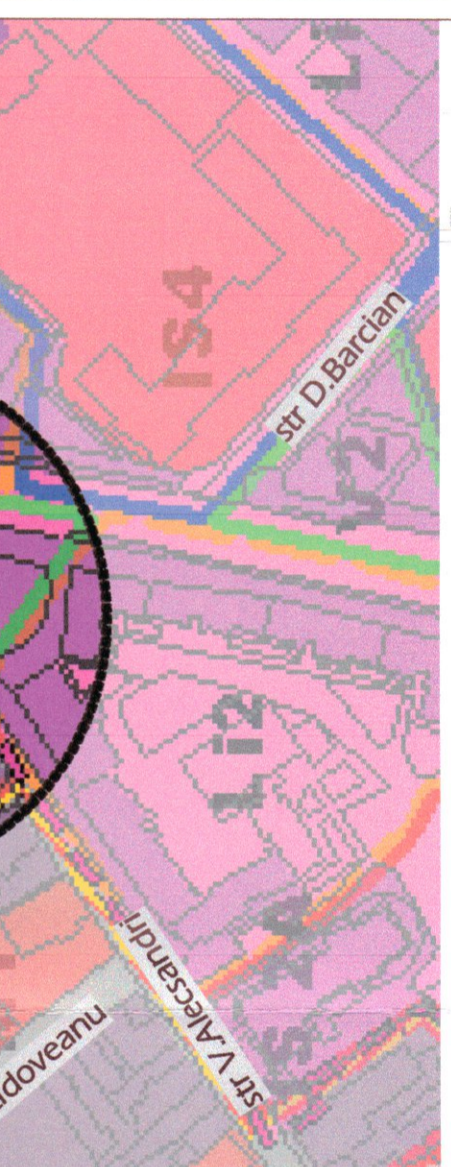
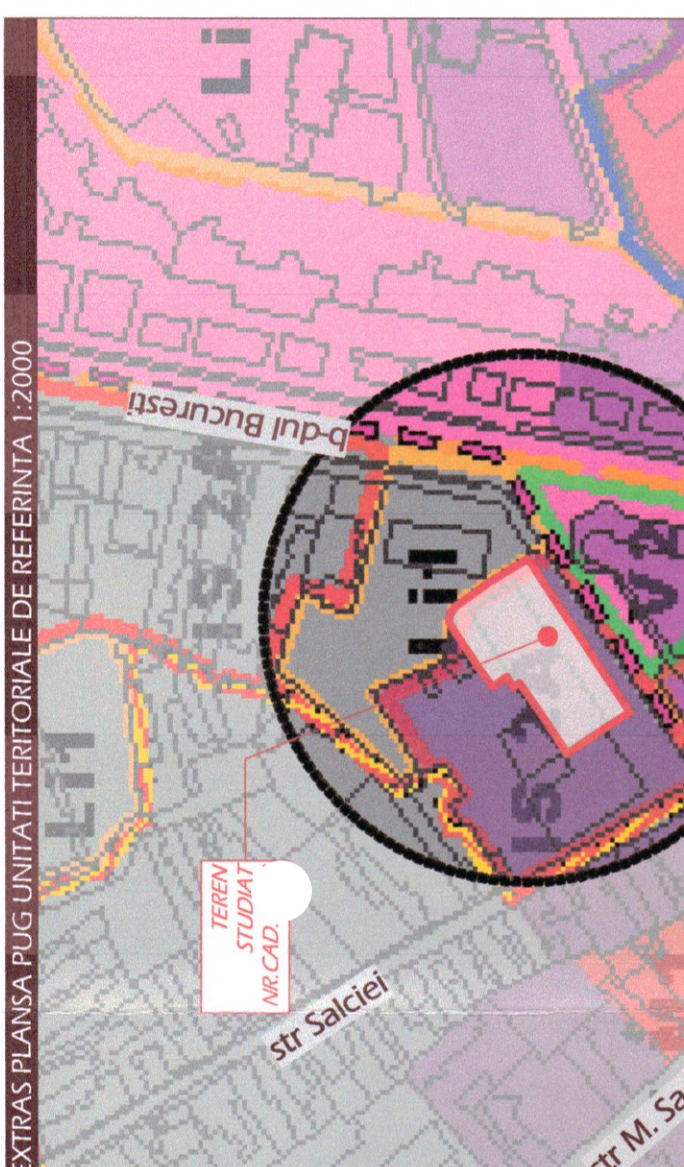
1. INCADRARE IN TERITORIU 1

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str. V.Alecsandri, nr.27
 IDENTIFICARE: si NrCad
 PROPRIETAR/INVESTITOR:
 SUPRAFATA TEREN: 1173.40mp (acte 1206.80mp)

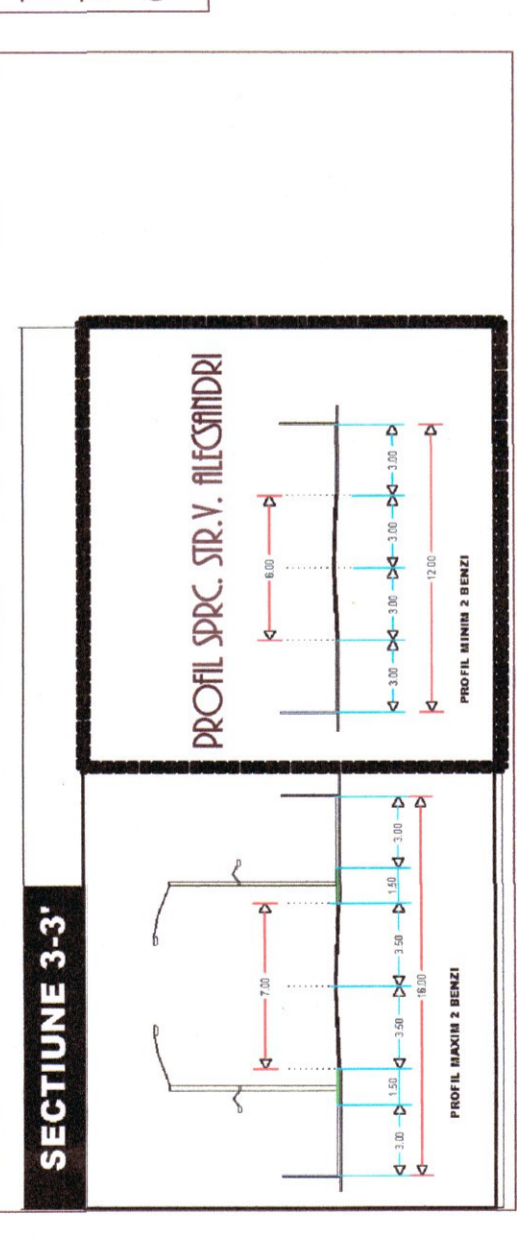
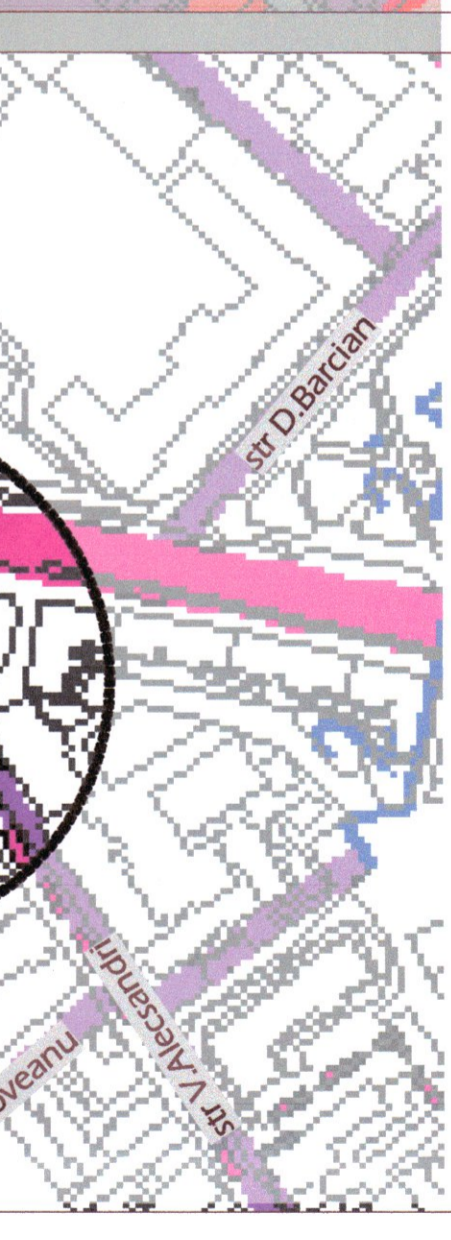
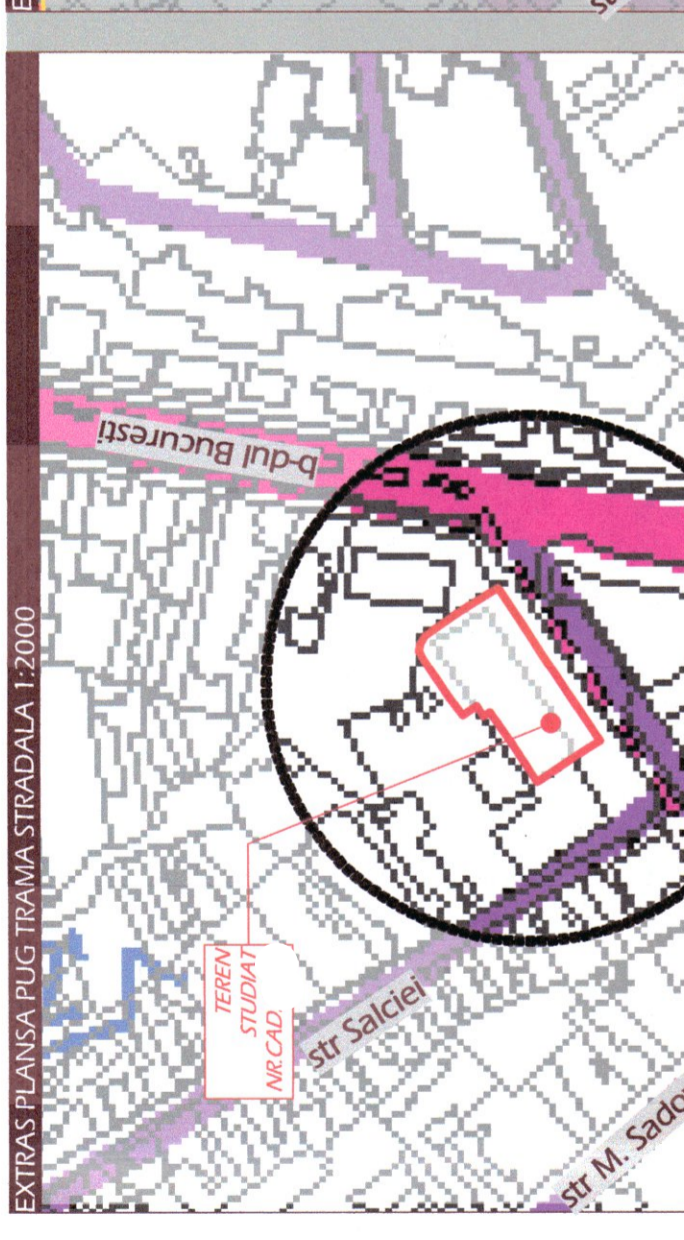


ZONIFICARE FUNCTIONALA

- 1. ZONA DE CENTRU URBAN
- 2. ZONA DE CENTRU URBAN
- 3. ZONA DE CENTRU URBAN
- 4. ZONA DE CENTRU URBAN
- 5. ZONA DE CENTRU URBAN
- 6. ZONA DE CENTRU URBAN
- 7. ZONA DE CENTRU URBAN
- 8. ZONA DE CENTRU URBAN
- 9. ZONA DE CENTRU URBAN
- 10. ZONA DE CENTRU URBAN
- 11. ZONA DE CENTRU URBAN
- 12. ZONA DE CENTRU URBAN
- 13. ZONA DE CENTRU URBAN
- 14. ZONA DE CENTRU URBAN
- 15. ZONA DE CENTRU URBAN
- 16. ZONA DE CENTRU URBAN
- 17. ZONA DE CENTRU URBAN
- 18. ZONA DE CENTRU URBAN
- 19. ZONA DE CENTRU URBAN
- 20. ZONA DE CENTRU URBAN
- 21. ZONA DE CENTRU URBAN
- 22. ZONA DE CENTRU URBAN
- 23. ZONA DE CENTRU URBAN
- 24. ZONA DE CENTRU URBAN
- 25. ZONA DE CENTRU URBAN
- 26. ZONA DE CENTRU URBAN
- 27. ZONA DE CENTRU URBAN
- 28. ZONA DE CENTRU URBAN
- 29. ZONA DE CENTRU URBAN
- 30. ZONA DE CENTRU URBAN
- 31. ZONA DE CENTRU URBAN
- 32. ZONA DE CENTRU URBAN
- 33. ZONA DE CENTRU URBAN
- 34. ZONA DE CENTRU URBAN
- 35. ZONA DE CENTRU URBAN
- 36. ZONA DE CENTRU URBAN
- 37. ZONA DE CENTRU URBAN
- 38. ZONA DE CENTRU URBAN
- 39. ZONA DE CENTRU URBAN
- 40. ZONA DE CENTRU URBAN
- 41. ZONA DE CENTRU URBAN
- 42. ZONA DE CENTRU URBAN
- 43. ZONA DE CENTRU URBAN
- 44. ZONA DE CENTRU URBAN
- 45. ZONA DE CENTRU URBAN
- 46. ZONA DE CENTRU URBAN
- 47. ZONA DE CENTRU URBAN
- 48. ZONA DE CENTRU URBAN
- 49. ZONA DE CENTRU URBAN
- 50. ZONA DE CENTRU URBAN
- 51. ZONA DE CENTRU URBAN
- 52. ZONA DE CENTRU URBAN
- 53. ZONA DE CENTRU URBAN
- 54. ZONA DE CENTRU URBAN
- 55. ZONA DE CENTRU URBAN
- 56. ZONA DE CENTRU URBAN
- 57. ZONA DE CENTRU URBAN
- 58. ZONA DE CENTRU URBAN
- 59. ZONA DE CENTRU URBAN
- 60. ZONA DE CENTRU URBAN
- 61. ZONA DE CENTRU URBAN
- 62. ZONA DE CENTRU URBAN
- 63. ZONA DE CENTRU URBAN
- 64. ZONA DE CENTRU URBAN
- 65. ZONA DE CENTRU URBAN
- 66. ZONA DE CENTRU URBAN
- 67. ZONA DE CENTRU URBAN
- 68. ZONA DE CENTRU URBAN
- 69. ZONA DE CENTRU URBAN
- 70. ZONA DE CENTRU URBAN
- 71. ZONA DE CENTRU URBAN
- 72. ZONA DE CENTRU URBAN
- 73. ZONA DE CENTRU URBAN
- 74. ZONA DE CENTRU URBAN
- 75. ZONA DE CENTRU URBAN
- 76. ZONA DE CENTRU URBAN
- 77. ZONA DE CENTRU URBAN
- 78. ZONA DE CENTRU URBAN
- 79. ZONA DE CENTRU URBAN
- 80. ZONA DE CENTRU URBAN
- 81. ZONA DE CENTRU URBAN
- 82. ZONA DE CENTRU URBAN
- 83. ZONA DE CENTRU URBAN
- 84. ZONA DE CENTRU URBAN
- 85. ZONA DE CENTRU URBAN
- 86. ZONA DE CENTRU URBAN
- 87. ZONA DE CENTRU URBAN
- 88. ZONA DE CENTRU URBAN
- 89. ZONA DE CENTRU URBAN
- 90. ZONA DE CENTRU URBAN
- 91. ZONA DE CENTRU URBAN
- 92. ZONA DE CENTRU URBAN
- 93. ZONA DE CENTRU URBAN
- 94. ZONA DE CENTRU URBAN
- 95. ZONA DE CENTRU URBAN
- 96. ZONA DE CENTRU URBAN
- 97. ZONA DE CENTRU URBAN
- 98. ZONA DE CENTRU URBAN
- 99. ZONA DE CENTRU URBAN
- 100. ZONA DE CENTRU URBAN



TERENUL APARTINE SUBZONII FUNCTIONALE IS2A - SUBZONIA COMERT-SERVICII, PARTE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA CZ-ZONA ISTORICA A ORASULUI TRAMA SI PARCEREA DIN SEC.XIX, CU CONCENTRARE INSEMANA DE MONUMENTE ISTORICE SI CLADIRI CU VALOARE AMBIENTALA



EXTRAS PLANSA PUG MONUMENTE 1:2000

230	DR-II-m-B-14848	Casa str. Alecsandri Vestile nr 4	1899
231	DR-II-m-B-14849	Casa Dr. A. Vianu, str. Alecsandri Vestile nr 7	sec XIX
232	DR-II-m-B-14850	Casa N.N. Condrescu, str. Alecsandri Vestile nr 15	1899
234	DR-II-m-B-14852	Liceul "Ion Miclescu", str. Barcian Droc Nicolae, prof 8	1896
286	DR-II-m-B-14900	Casa, str. Mihail Sadoveanu, nr. 2	1905
287	DR-II-m-B-14901	Casa Vebanescu, str. Iliad Sadoveanu, nr. 7	1900

1051/21	1051/21	1051/21
specificatie	nume	proiect nr.
REDACTAT	semnata	1051/21
PROIECTAT	afisat	PUZ
DIRECTOR	afisat	mun. Giurgiu, str. V.Alecsandri, nr.27, nr.cad. 7
	afisat	Titu planşa
	afisat	06.22
	afisat	1
		INCADRARE IN TERITORIU

COORDONATE TEREN/CLADIRE		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
900	266382.027	577672.040
901	266386.579	577668.834
990	266387.147	577668.434
902	266399.062	577660.759
991	266406.425	577671.674
903	266407.154	577672.755
904	266407.718	577673.580
905	266411.797	577679.823

906	266413.547	577678.687
907	266415.187	577681.227
908	266418.845	577678.606
909	266422.344	577683.228
910	266429.490	577693.844
911	266430.543	577695.781
912	266430.478	577697.889
913	266429.082	577699.976
914	266422.659	577704.497
915	266420.579	577705.960
916	266419.813	577706.500
917	266418.740	577707.170
918	266409.359	577712.851

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
996	266411.922	577706.941
995	266424.360	577698.705
994	266417.114	577687.634
993	266414.073	577689.686
992	266403.520	577673.575
991	266406.425	577671.674
902	266399.062	577660.759
990	266387.147	577668.434
901	266386.579	577668.834

SUBZONE FUNCTIONALE CF. PUG
IS 2A - Subzona de comert, servicii
 LI1 - Subzona locuintelor colective cu inaltime medie - cu P+3-P+4 niveluri
 LI2 - Subzona locuintelor colective inalte cu P+5 - P+10 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale
 LM1 - Subzona locuinte individuale in zone protejate
 V2 - Spatii verzi tip parcuri si scuaruri
 G7 - Gospodarie comuna - trasee retele (post TRAFU);
 CC1 - Zona cailor de comunicatie si constructii aferente - transporturi rutiere

FUNCTIONEA TERENURILOR

- locuire individuala P-P+1
- locuire colectiva P+2/ P+8
- dotari comert-servicii
- dotari administratie, birouri
- zona drum (carosabil, trotuare, aliniamente)
- spatii verzi
- dotari aferente retelelor tehnico-edilitare
- locuire colectiva cu dotari la parter/mezanin
- fara functiune
- functiune reglementata/ functiune existenta

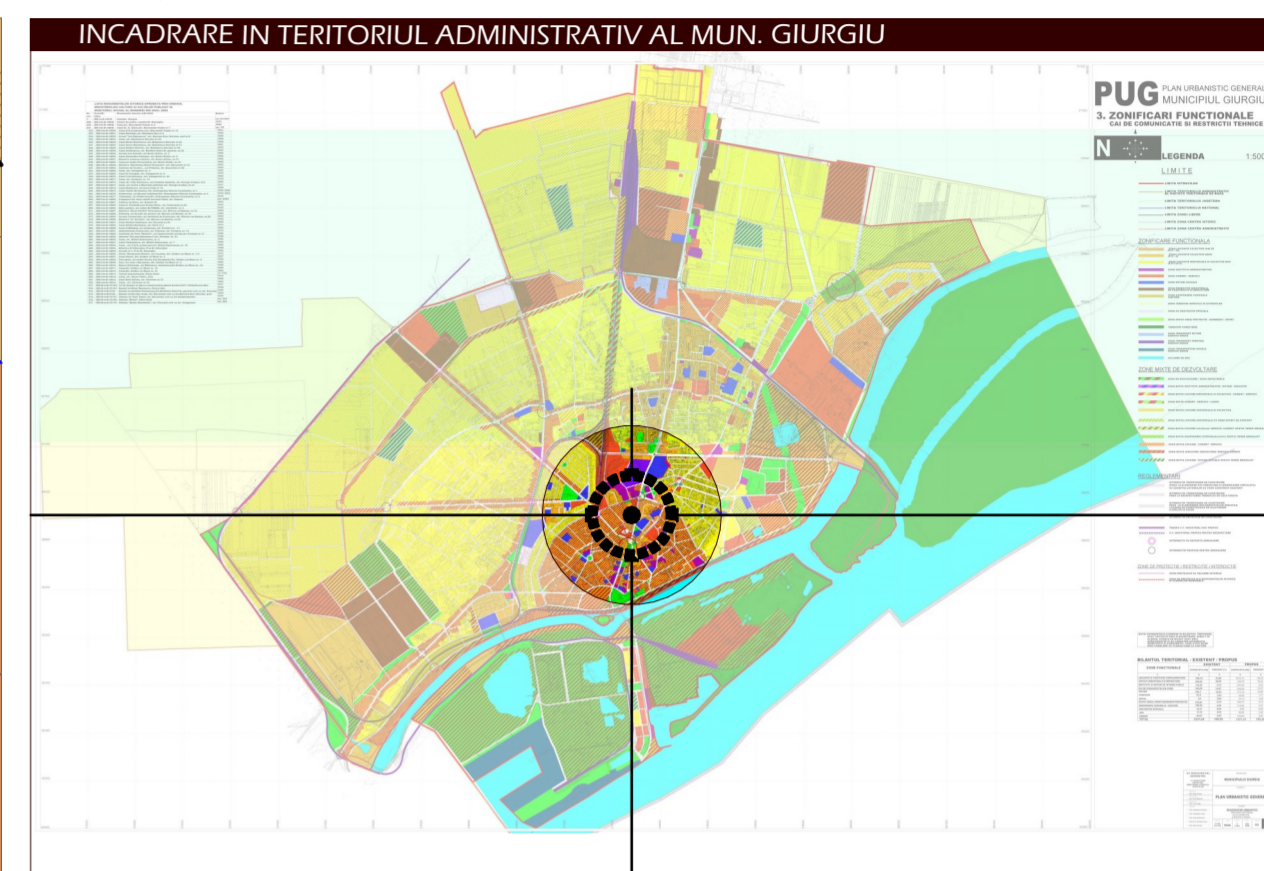
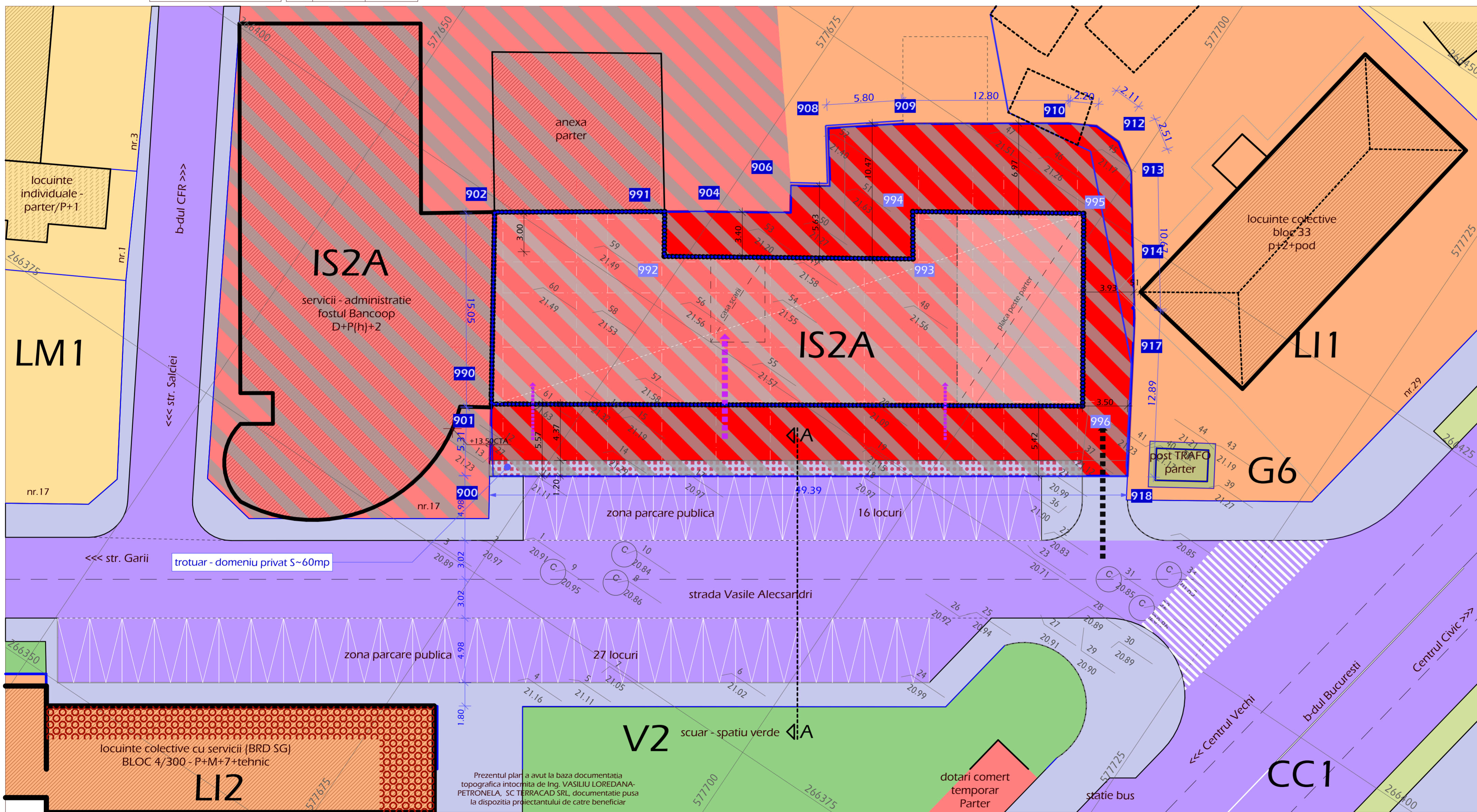
DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

- Trasee de strazi aflate in neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele de vioare si cu stipularile PUG; 1.1. Largirea carosabilului pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str. V. Alecsandri)
- Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat dintr-o amplasare si o accesibilitate foarte buna; 2.1. Reglementarea acestei zone (implicat a terenului studiat) care sa cuprinda locuire colectiva in concordanta cu peisajul functional existent al zonei
- Lipsa racordarii terenului la retele tehnico-edilitare municipale; 3.1 Racordarea terenului la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale si menajere, la retele de alimentare cu apa, energie electrica si gaze naturale
- Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa; 4.1 Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru teren in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata;

PUZ NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva

2. SITUATIE EXISTENTA **2**

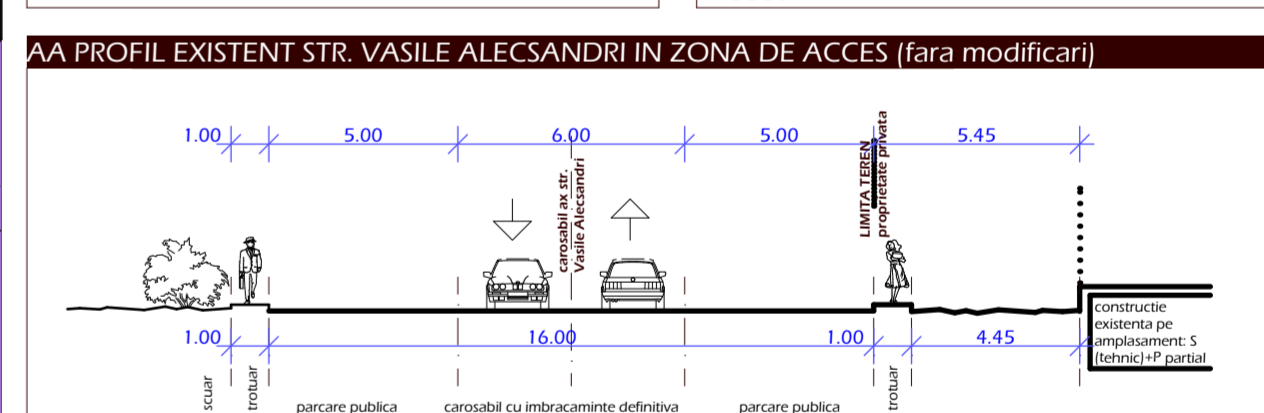
LOCALIZARE: mun. Giurgiu, V. Alecsandri, nr.27
 IDENTIFICARE: d 3
 PROPRIETAR/I: 3 RL
 SUPRAFATA TEREN: 1173.42 (a 0.80mp)



LIMITE
 - limita teren studiat (blue dashed line)
 - limite cadastrale (black solid line)

ACCESURI PROPUSE
 - acces general in teren (black dashed line)
 - accesuri in cladire: (black dashed line with arrows)
 - acces catre locuinte (purple dashed line with arrows)

CONSTRUCTII EXISTENTE
 - constructii P,P+1 (hatched pattern)
 - constructii P+2 - P+4 (horizontal lines pattern)
 - constructii P+4 - P+8 (vertical lines pattern)
 - constructie existenta (S+P partial) pe terenul analizat (dotted pattern)
 - constructii existente - neintabulate / ruina (cross-hatched pattern)



INDICATORI FIZICO URBANISTICI EXISTENT/REGLEMENTAT

Indicator	Existent	Reglementat
Subzona functionala	-	C2 - IS2A
Regim de inaltime	S(tehnic)+ P partial	max P+4
POT	52.43*	max 50%(C2)
CUT	0.5243*	max 1
Inaltime la cornisa	4.00CTA	max 16m CTA
Retragere posterioara	0-6m	5m
Retragere laterala stanga calcan		calcan
Retragere laterala dreapta	3.85 (3.50-4.00m)	5.00 dar min. 3.50
Retragere la strada	5.40m	posibil la aliniament

Prezentul plan a avut la baza documentatia topografica intocmita de Ing. VASILIU LOREDANA-PETRONELA, SC TERRACAD SRL, documentatie pusa la dispozitia proiectantului de catre beneficiar

SP.	mnatura	scara	Titlu proiect	proiect nr.
REDACTAT		1:200	PUZ NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva mun. Giurgiu str. Vasile Alecsandri, nr.27, nr.cad. 2313	1051/21
PROIECTAT	arh.	06.22	Titlu plansa	PUZ
DIRECTOR	arh. -gulescu		SITUATIE EXISTENTA	plansa nr. 2

UTILIZARI FUNCTIONALE

LI1 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI
 IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
 Subzona locuintelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fara spatii comerciale la parter, situate in general in ansambluri existente, precum si propuse in zone de dezvoltare, pe artere principale si in vecinatatea centrilor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum si inseritiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism aprobata conform legii.

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA
 ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE
 • Reparatii si extinderi la locuintele existente
 • Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
 • echipamente publice specifice zonei rezidentiale: parcaje la sol sau multietajate;
 • spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
 • locuri de joaca pentru copii;
 • spatii pentru sport si recreere
 • mobilier urban;
 • spatii libere pietonale;

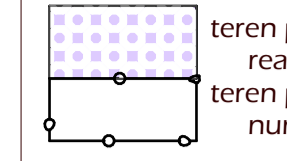
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII
 • constructii cu destinatii complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6, in conditiile cuprinse la capitolele respective si in prezentul capitol; constructiile respective pot avea spatii de locuit la nivelurile superioare;
 • locuinte colective cu sau fara parter sau parter si mezanin comercial; functiunile permise la parter nu pot fi producatoare de zgomot sau alte noxe care sa deranjeze locuitorii de la etajele superioare supraetajarea/mansardarea este admisa daca structura de rezistenta permite incarcarea suplimentara si numai daca este posibila asigurarea parcajelor aferente, a spatilor verzi si celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997 si pentru locuitorii existenti si pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu sa fie integrala; mansardarea va fi insotita obligatoriu de renovarea integrala a fatadelor si, daca este cazul, de reabilitare termica; se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala privata, cu grad redus de perturbare a locuitorii si program de activitate de maxim 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

• se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacia, librării, frizerii, spatii de intretinere corporala, studiouri foto, case de schimb valutar etc. Pentru destinatii comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă solutia de acces nu influenteaza negativ estetica fatadei, dacă nu este afectata circulatia pietonala si spatiile verzi amenajate
 • lucrări ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovării unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
 • inserția cladirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spatiile verzi si parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile constructii respecta reglementarile zonei;
 • se admit constructii provizorii pe durata determinata de maxim 5 ani, cu functiuni complementare locuirii, permise in zona.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE
 • activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publica, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;
 • se interzice schimbarea destinatiei spatilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scailor etc.;
 • curățătorii chimice;
 • depozitare en-gros sau mic-gros;
 • depozitari de materiale re folosibile;
 • platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 • depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 • activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
 • autobaze si statii de intretinere auto;
 • statii de betoane;

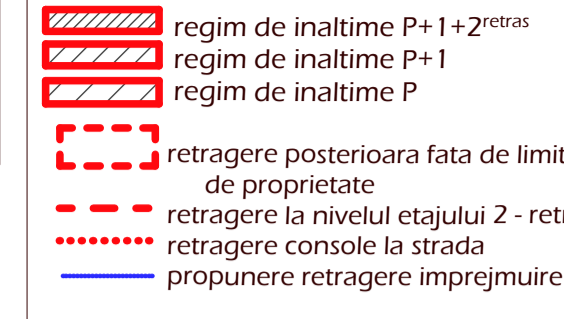
• lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 • orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
 • anexe gospodăresc
 • orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

UTILIZARE TERENURI



teren propus pentru trecerea in domeniul public in vederea realizarea OUP modernizata str.Vasile Alecsandri
 teren propus pentru concesionare in vederea sigurarii numarului de locuri de parcare

REGIM DE INALTIME PROPUS/ RETRAGERI



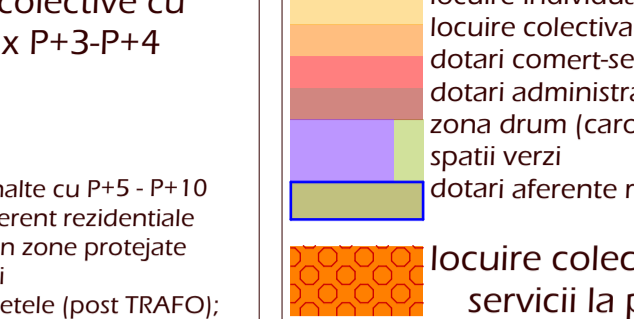
regim de inaltime P+1+2+terras
 regim de inaltime P+1
 regim de inaltime P
 retragere posteriora fata de limita de proprietate
 retragere la nivelul etajului 2 - retras
 retragere console la strada
 propunere retragere imprejmuire

SUBZONE FUNCTIONALE CF. PUG

LI1 - Subzona locuintelor colective cu inaltime medie -cu max P+3-P+4 niveluri

IS 2A - Subzona de comerț, servicii
 LI2 - Subzona locuintelor colective inalte cu P+5 - P+10 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale
 LM1 - Subzona locuinte individuale in zone protejate
 V2 - Spatii verzi tip parcuri si scuaruri
 G7 - Gospodarie comuna - trasee retele (post TRAF0);
 CC1 - Zona cailor de comunicatie si constructii aferente - transporturi rutiere

FUNCTIUNEA TERENURILOR

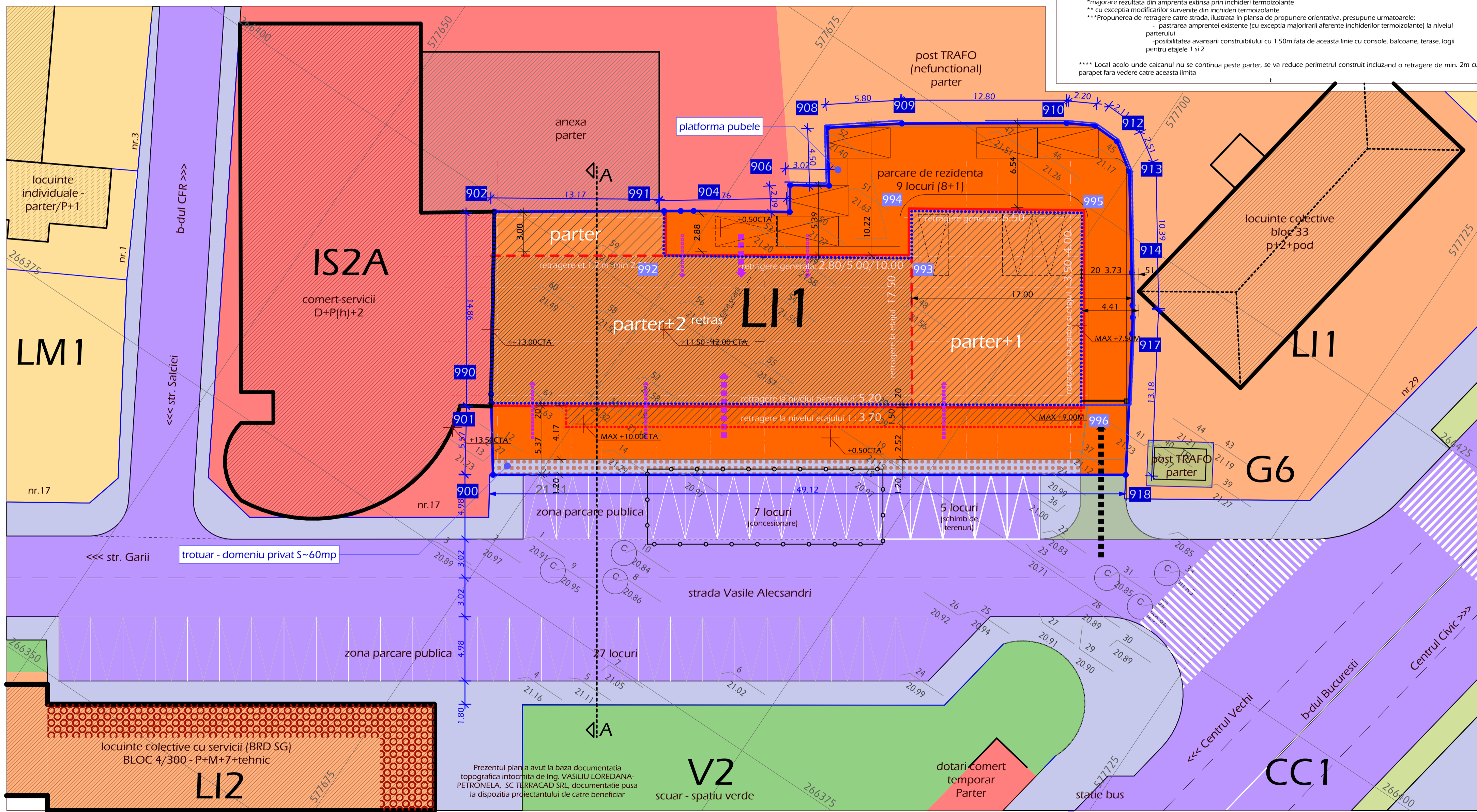


locuire individuala P-P+1
 locuire colectiva P+2/ P+8
 dotari comerț-servicii
 dotari administratie, birouri
 zona drum (carosabil, trotuare, aliniamente)
 spatii verzi
 dotari aferente retelei tehnico-edilitare
 locuire colectiva cu dotari comerț-servicii la parter/mezanin

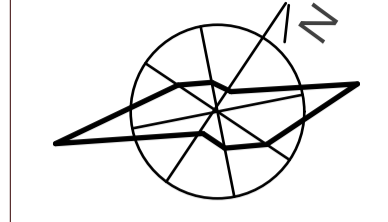
INDICATORI FIZICO URBANISTICI EXISTENT/REGLEMENTAT

Subzona functionala	Reglementat	Propus
Regim de inaltime	C2 - IS2A	C2-LI1
POT	max P+4	P+1 +2retras
CUT	max 50%(C2)	55%*
Inaltime la cornisa	max 1	max 2
Retragere posteriora	max 16m CTA	max 10m CTA (h max 14.00m)
Retragere laterala stanga	5m	fara interventie**/****
Retragere laterala dreapta	calcan	fara interventie**/****
Retragere la strada	5.00 dar min. 3.50 posibil la aliniament	min 3.50**

*majorare rezultata din amprenta extinsa prin inchideri termoizolante
 ** cu exceptia modificarilor survenite din inchideri termoizolante
 ***Propunerea de retragere catre strada, ilustrata in planșa de propunere orientativa, presupune urmatoarele:
 - pastrarea amprentei existente (cu exceptia majorarii aferente inchiderilor termoizolante) la nivelul parterului
 -posibilitatea avansarii constructiului cu 1.50m fata de aceasta linie cu console, balcoane, terase, logii pentru etajele 1 si 2
 **** Local acolo unde calcanul nu se continua peste parter, se va reduce perimetrul construit incluzand o retragere de min. 2m cu parapet fara vedere catre aceasta limita

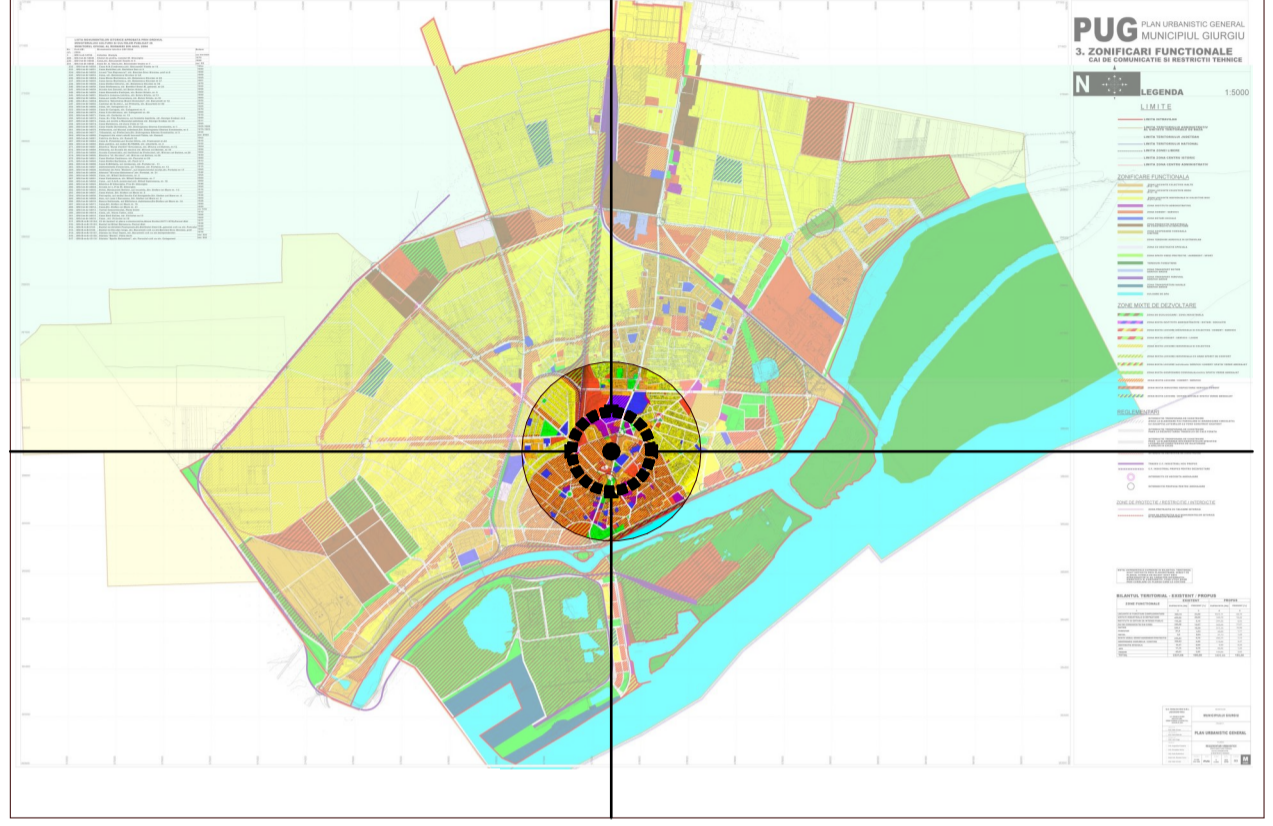


PUZ NR CAD Imobil cu functiune mixta comerț-servicii si locuire colectiva



3. REGLEMENTARI URBANISTICE **3**
 LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr.27
 IDENTIFICARE: CF - 3
 PROPRIETAR/INVESTITC SRL
 SUPRAFATA TEREN : 1173.40mp (ac 0mp)

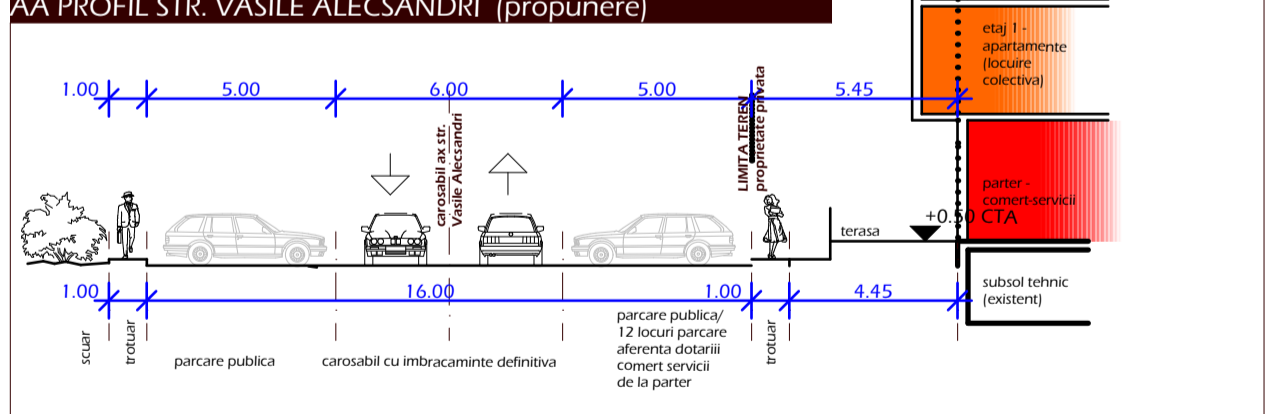
INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU



LIMITE	limita teren studiat limite cadastrale
ACCESURI PROPUSE	acces general in teren accesuri in cladire: acces catre locuinte
CONSTRUCTII EXISTENTE	constructii P,P+1 constructii P+2 - P+4 constructii P+4 - P+8 constructie existenta (S+P partial) pe terenul analizat constructii existente - neintabulate / ruina

INDICATORI URBANISTICI PROPUNERE LI1

POT max = 55.00%
 CUT max=1.5
 Reg h max=P+2 retras

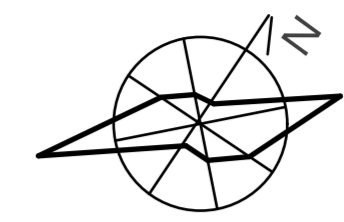


COORDONATE TEREN/CLADIRE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
996	266411.922	577706.941	900	266382.027	577672.040
995	266424.360	577698.705	901	266386.579	577668.834
994	266417.114	577687.634	990	266387.147	577668.434
993	266414.073	577689.686	902	266399.062	577660.759
992	266403.520	577673.575	991	266406.425	577671.674
991	266406.425	577671.674	903	266407.154	577672.755
902	266399.062	577660.759	904	266407.718	577673.580
990	266387.147	577668.434	905	266411.797	577679.823
901	266386.579	577668.834	906	266413.547	577678.687
			907	266415.187	577681.227
			908	266418.845	577678.606
			909	266422.344	577683.228
			910	266429.490	577693.844
			911	266430.543	577695.781
			912	266430.478	577697.889
			913	266429.082	577699.976
			914	266422.659	577704.497
			915	266420.579	577705.960
			916	266419.813	577706.500
			917	266418.740	577707.170
			918	266409.359	577712.851

PROIECTANT	SRL 15447280 312121	titular	proiect nr.	1051/21
DIRECTOR	1:200	Titlu proiect	PUZ NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta comerț-servicii si locuire colectiva	faza
	06.22	Titlu planșa	mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr.27, nr.313	PUZ
				planșa nr.
				3

PUZ NR CAD Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva



4. REGLEMENTARI EDILITARE 4
 LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr.27
 IDENTIFICARE: CF 13
 PROPRIETAR/INVE. 'L
 SUPRAFATA TEREN : 1173.40mp (ac. Jmp)

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
 LOTUL SE VA RACORDA INDIVIDUAL LA RETEAUA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE IN MOMENTUL EXTINDERII ACESTEIA IN ZONA

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 REEA ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA EXISTENTA
 RACORD PROPUIS
 POST TRAFIZIDARIE - EXISTENT
 TEG INCINTA
 CONTORIZARE/NIVEL

ALIMENTARE CU APA SI EVACUARE APE UZATE
 REEA ALIMENTARE APA (EXISTENTA) RACORD PROPUIS / REEA DISTRIBUITE INCINTA
 ZONA DISTRIBUTOR CONTORIZARE ALIMENTARE CU APA
 REEA CANALIZARE EXISTENTA (menajera/pluviala)
 RACORD PROPUIS / REEA DISTRIBUITE INCINTA (menajera/pluviala)
 RACORD INDIVIDUAL LA LOTURI (menajera/pluviala)

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU



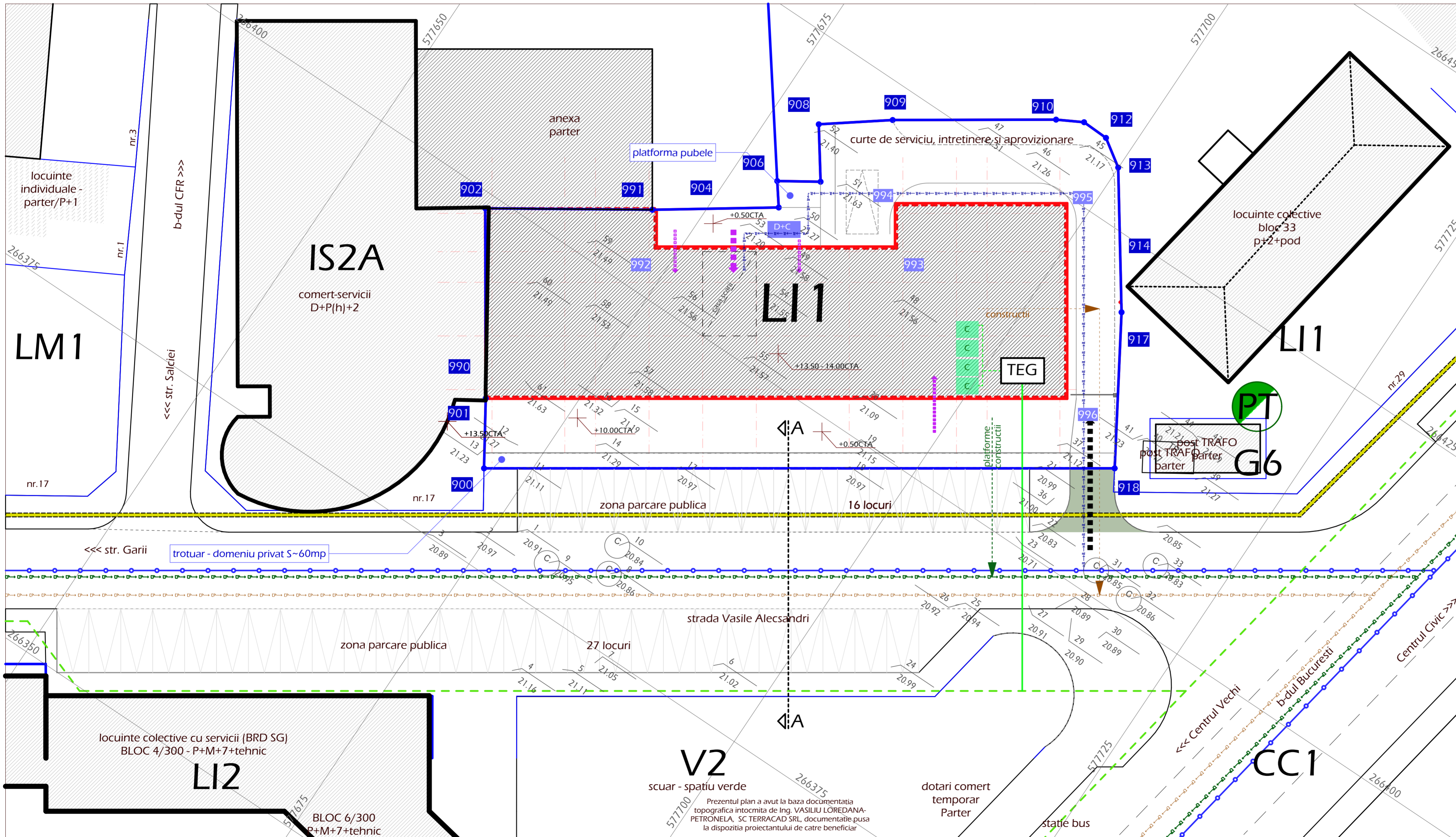
LIMITE
 limita teren studiat
 limite cadastrale

ACCESURI PROPUSE
 acces general in teren
 accesuri in cladire:
 acces catre locuinte

CONSTRUCTII EXISTENTE
 constructii P,P+1
 constructii P+2 - P+4
 constructii P+4 - P+8
 constructie existenta (S+P partial) pe terenul analizat
 constructii existente - neintabulate / ruina

COORDONATE TEREN/CLADIRE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
906	266413.547	577678.687	907	266415.187	577681.227
907	266415.187	577681.227	908	266418.845	577678.606
908	266418.845	577678.606	909	266422.344	577683.228
909	266422.344	577683.228	910	266429.490	577693.844
910	266429.490	577693.844	911	266430.543	577695.781
911	266430.543	577695.781	912	266430.478	577697.889
912	266430.478	577697.889	913	266429.082	577699.976
913	266429.082	577699.976	914	266422.659	577704.497
914	266422.659	577704.497	915	266420.579	577705.960
915	266420.579	577705.960	916	266419.813	577706.500
916	266419.813	577706.500	917	266418.740	577707.170
917	266418.740	577707.170	918	266409.359	577712.851
918	266409.359	577712.851			



Prezentul plan a avut la baza documentatia topografica intocmita de Ing. VASILIU LOREDANA-PETRONELA, SC TERRACAD SRL, documentatie pusa la dispozitia proiectantului de catre beneficiar

Spec.	scara	Tитуl proiect	PUZ NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire co	faza	PUZ
REDACTAT	1:200	mun. Giurgiu str. Vasile Alecsandri, nr.27, nr.ca		planşa nr.	4
PROIECTAT	06.22	REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE			
DIRECTOR					

BILANT TERITORIAL				
	existent	propus		
curti-construcții intravilan	1173.40	100.00%	1117.86	95.27%
domeniu public - OUP	0	0.00%	55.54	4.73%
total	1173.40	100.00%	1173.40	100.00%

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA CU INCIDENȚA INDIRECTĂ ASUPRA TERENULUI STUDIAT

MODERNIZAREA PRIN LĂRGIRE, REGULARIZARE ȘI REALIZARE ÎMBRĂCĂMIȘTE ASFALTICĂ A STR. V.ALECSANDRI; ȘOM CU ÎMPLICATIE DIRECTĂ, 600M LUNGIME TOTALĂ CF. PROFILULUI PROPUȘ ÎN AUTORITATE LOCALĂ

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

DOMENIUL PUBLIC
 TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES MUNICIPAL
 DOMENIUL PRIVAT
 TERENURI PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE, TEREN ÎN STUDIU

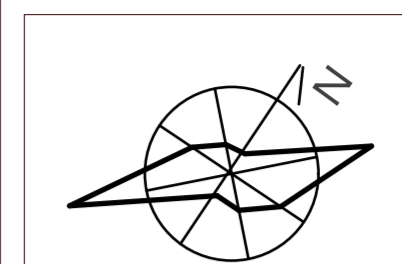
REGIMUL TEHNIC ȘI ECONOMIC
 TERENURILE ANALIZATE ÎȘI PĂSTREAZĂ REGIMUL TEHNIC ȘI ECONOMIC - CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN INTRAVILAN

CIRCULAȚIA TERENURILOR - REGIMUL JURIDIC

TERENURI DOMENIU PUBLIC PROPUSE PENTRU CONCESIONARE ÎNCHIRIERE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII NECESARULUI DE NUMĂR DE PARCARI / S=30X12.5=375MP, PUBLIC-PRIVAT

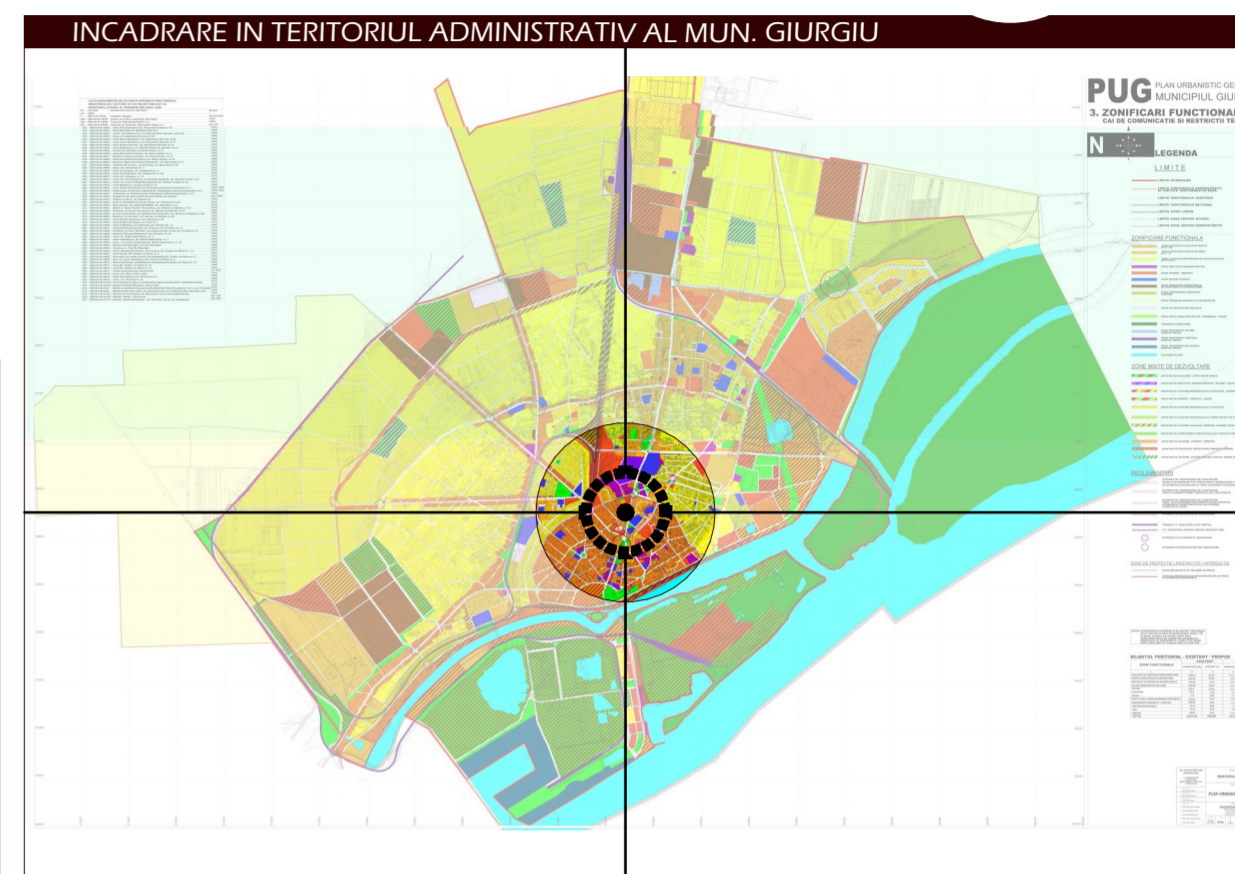
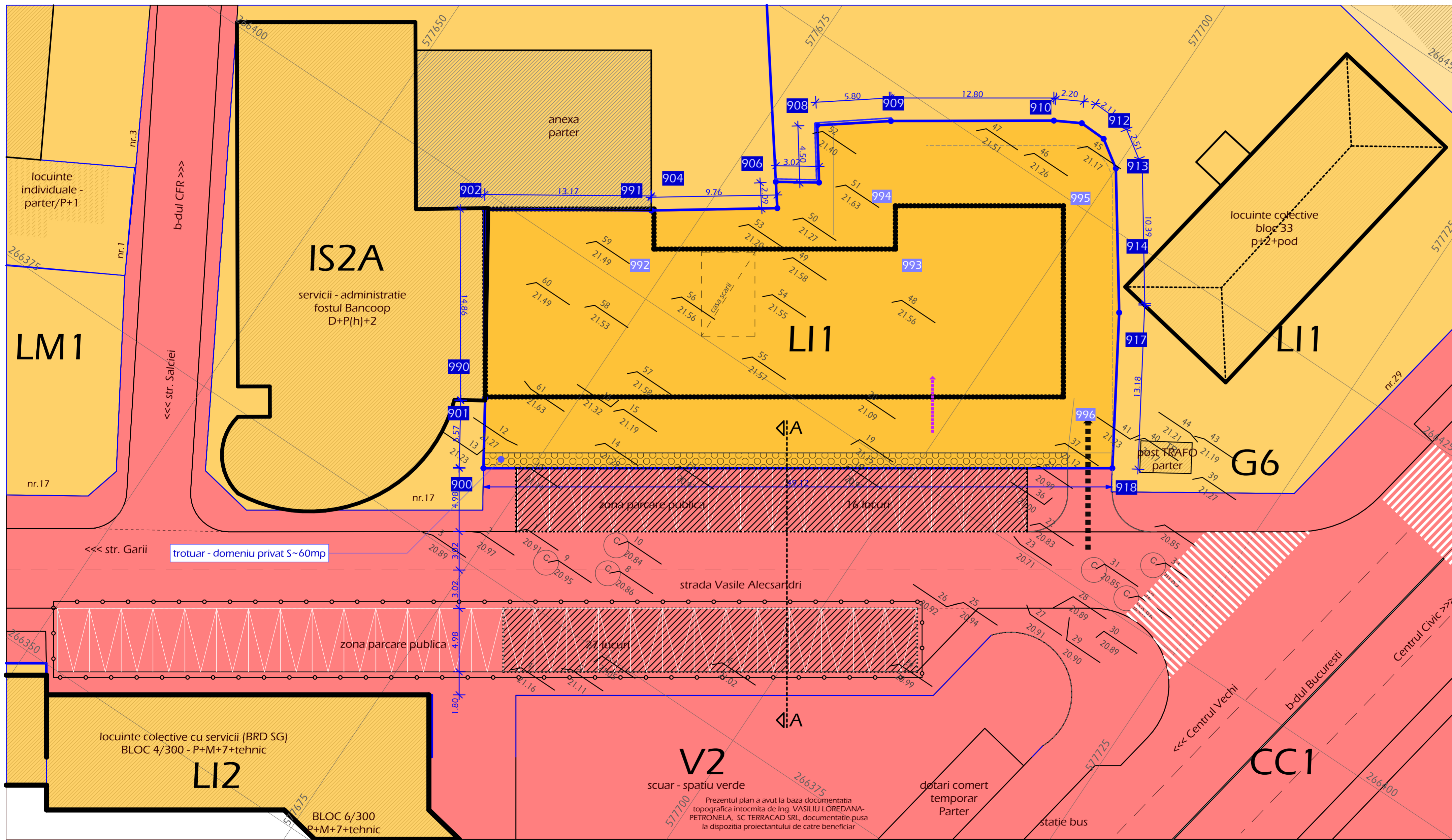
TERENURI PROPRIETATE PRIVATA PROPUSE PENTRU ÎNTRAREA ÎN DOMENIUL PUBLIC ÎN INTERES LOCAL ÎN VEDEREA REALIZĂRII OUP "MODERNIZARE STR. V. ALECSANDRI/ S=60MP, PUBLIC-PRIVAT

PUZ NR CAD 1051/21 Imobil cu funcțiune mixta comerț-servicii și locuire colectivă



5. REGIMUL JURIDIC 5

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr.27
 IDENTIFICARE: CF 13
 PROPRIETAR/INV 1
 SUPRAFATA TEREN : 1173.40 (206.80mp)



LIMITE
 - limita teren studiat (blue line with dots)
 - limite cadastrale (blue line)

ACCESURI PROPUSE
 - acces general în teren (black dashed line)
 - accesuri în clădire (black solid line)
 - acces către locuințe (purple dashed line)

CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - construcții P,P+1 (hatched pattern)
 - construcții P+2 - P+4 (diagonal lines)
 - construcții P+4 - P+8 (horizontal lines)
 - construcție existentă (S+P partial) pe terenul analizat (dotted pattern)
 - construcții existente - neintabulate / ruina (white pattern)

COORDONATE TEREN/CLADIRE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
906	266413.547	577678.687	907	266415.187	577681.227
907	266415.187	577681.227	908	266418.845	577678.606
908	266418.845	577678.606	909	266422.344	577683.228
909	266422.344	577683.228	910	266429.490	577693.844
910	266429.490	577693.844	911	266430.543	577695.781
911	266430.543	577695.781	912	266430.478	577697.889
912	266430.478	577697.889	913	266429.082	577699.976
913	266429.082	577699.976	914	266422.659	577704.497
914	266422.659	577704.497	915	266420.579	577705.960
915	266420.579	577705.960	916	266419.813	577706.500
916	266419.813	577706.500	917	266418.740	577707.170
917	266418.740	577707.170	918	266409.359	577712.851
918	266409.359	577712.851			

Prezentul plan a avut la baza documentația topografică întocmită de Ing. VASILIU LOREDANA-PETRONELA, SC TERRACAD SRL, documentație pusă la dispoziția proiectantului de către beneficiar

semnatura _____ SCORA 1:200
 data 06.22
 DIRECTOR arh.L.negulescu

Proprietar/Investitor _____ proiect nr. 1051/21
 Titlu proiect: P.U.Z NR CAD 2313 Imobil cu funcțiune mixta comerț-servicii și locuire colectivă mun. Giurgiu str. Vasile Alecsandri, nr.27, nr.cad. 2313
 Titlu planșă: REGIMUL JURIDIC
 planșă nr. 5

PUZ NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva

6. PROPUNERE ORIENTATIVA 6

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str. V.Alecsandri, nr.27
 IDENTIFICARE: CF 32793 si NrCad 2313
 PROPRIETAR/INVESTITOR: SC TEBO SRL
 SUPRAFATA TEREN : 1173.40mp (acte 1206.80mp)

LIMITE

- limita teren studiat
- limite cadastrale
- limita imprejmuire propusa

ACCESURI PROPUSE

- acces general in teren
- accesuri in cladire:
- acces catre locuinte
- acces clienti spatii comerciale- servicii
- acces de aprovizionare comert-servicii

CONSTRUCTII EXISTENTE

- constructii P,P+1
- constructii P+2 - P+4
- constructii P+4 - P+8

FUNCTIUNEA TERENURILOR

- locuire individuala P-P+1
- locuire colectiva P+2/ P+8
- dotari comert-servicii
- dotari administratie, birouri
- zona drum (carosabil, trotuare, aliniamente)
- spatii verzi
- locuire colectiva cu dotari la parter/mezanin

REGIM DE INALTIME PROPOS/ RETRAGERI

- regim de inaltime P+2+3^{etras}
- regim de inaltime P+2
- regim de inaltime P
- amprenta existenta
- retragere la nivelul parterului
- retragere posterioara fata de limita de proprietate
- retragere la nivelul etajului 3 - retras

CONSTRUCTII EXISTENTE	Existent	Reglementat	Propus
Subzona functionala	-	C2 - IS2A	C2 - LI1
Regim de inaltime	S(tehnic)+ P partial	max P+4	P+2 +3 ^{etras}
POT	52.43	max 50%(C2)	55%*
CUT	0.5243	max 1.5	max 1.8
Inaltime la cornisa	4.00CTA	max 16m CTA	max 10m CTA (h max 14.00m)
Retragere posterioara	0-6m	5m	fara interventie**/****
Retragere laterala stanga	calcan	calcan	fara interventie**/****
Retragere laterala dreapta	3.55 (3.30-3.80m)	5.00 dar min. 3.50	min 3.50**
Retragere la strada	5.45m	posibil la aliniament	fara interventie***

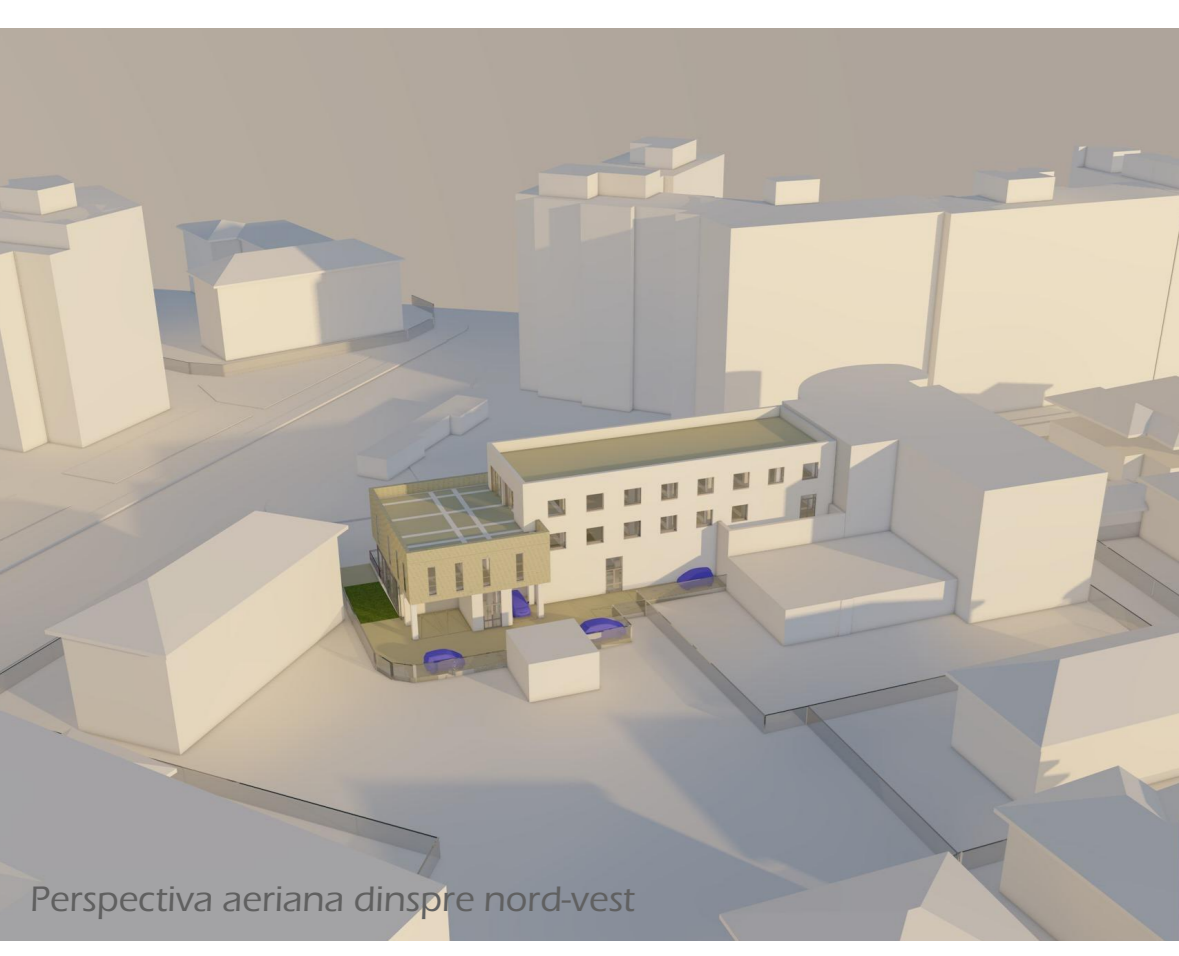
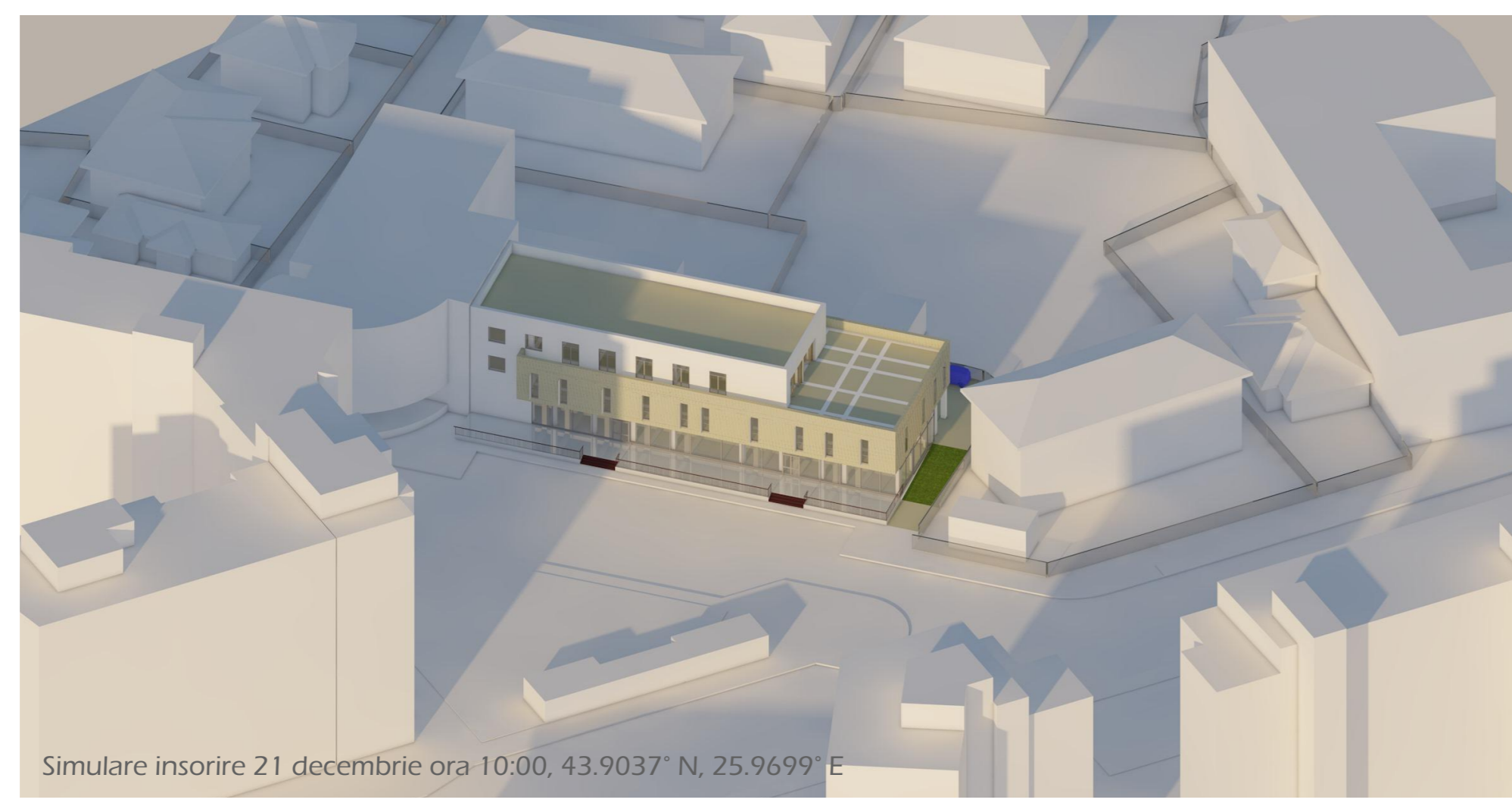
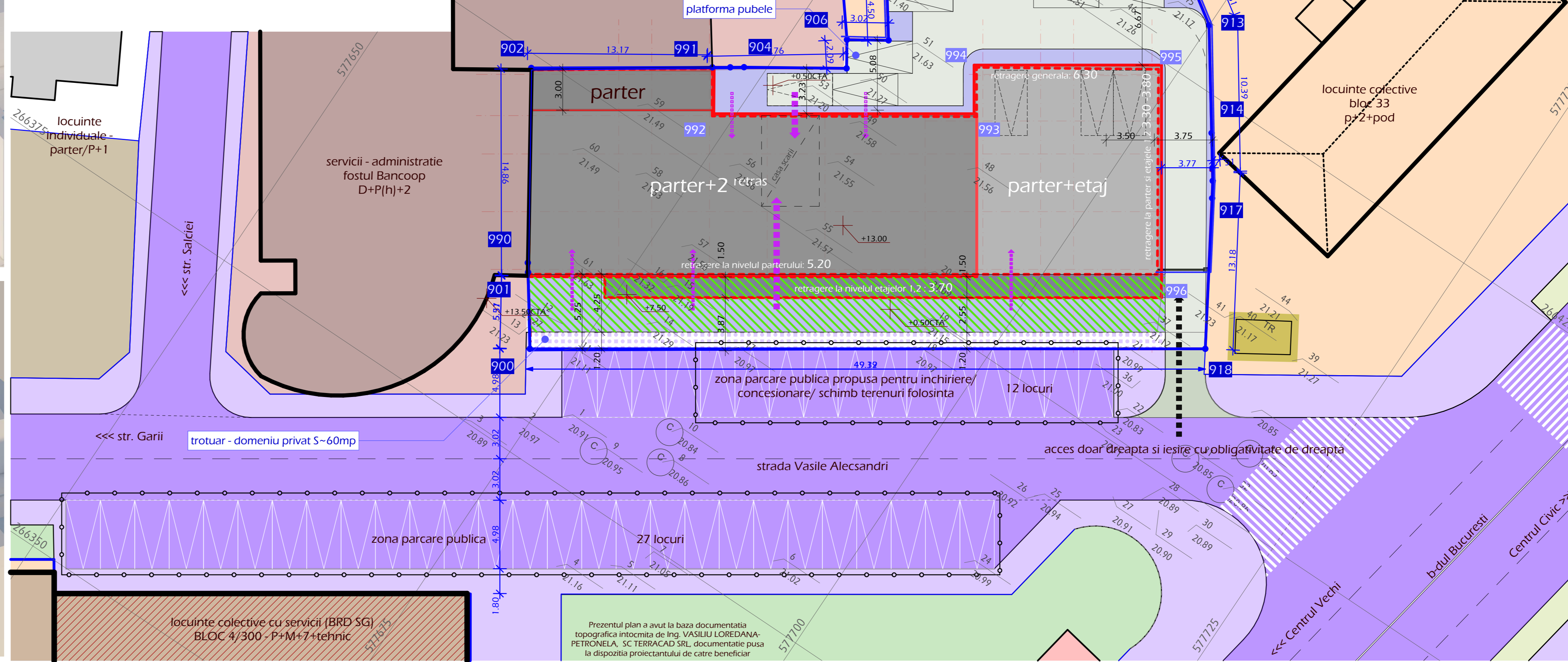
BILANTUL OCUPARII TERENULUI

	Suprafata	Procent
ocupat de constructii	627.86	53.51%
amenajari peisagere (terase/spatii verzi)	193.69	16.51%
trotuare	77.11	6.57%
platforme carosabile	219.20	18.68%
teren propus pentru trecerea in domeniul public in vederea realizarea OUP modernizare str.Vasile Alecsandri	55.54	4.73%
Total	1173.40	100.00%

specificatie	nr.	semnatura	scara	Titlu	proiect nr.
REDACTAT			1:200	„Z NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva mun. Giurgiu str. Vasile Alecsandri, nr.27, nr.cad. 2313	1051/21
PROIECTAT			data	Titlu plansa	faza
DIRECTOR	arh.D.Negulescu		06.22	PROPUNERE ORIENTATIVA	PUZ
					plansa nr. 6

COORDONATE TEREN/CLADIRE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
906	266411.922	577706.941	900	266382.027	577672.040
995	266424.360	577698.705	901	266386.579	577668.834
994	266417.114	577687.634	990	266387.147	577668.434
993	266414.073	577689.686	902	266399.062	577660.759
992	266403.520	577673.575	991	266406.425	577671.674
991	266406.425	577671.674	903	266407.154	577672.755
902	266399.062	577660.759	904	266407.718	577673.580
990	266387.147	577668.434	905	266411.797	577679.823
901	266386.579	577668.834			
			907	266415.187	577681.227
			908	266418.845	577678.606
			909	266422.344	577683.228
			910	266429.490	577693.844
			911	266430.543	577695.781
			912	266430.478	577697.889
			913	266429.082	577699.976
			914	266422.659	577704.497
			915	266420.579	577705.960
			916	266419.813	577706.500
			917	266418.740	577707.170
			918	266409.359	577712.851



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1752 / 2022

Întocmit astăzi, **08/12/2022**, privind cererea **100567** din **05/12/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar:

2. Executant:

3. Denumirea lucrărilor recepționate: RIDICARE TOPOGRAFICA

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
FN -PLAN	05.12.2022	inscris sub semnatura privata	
FN -LUCRARE	05.12.2022	inscris sub semnatura privata	
71499	24.11.2020	act administrativ	
5499	17.03.2021	act administrativ	ONRC

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1752 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
32793	Avertizare	Receptia 1878729: Imobilul TR-1477-1 se suprapune cu terenul 32793 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1878729: Imobilul TR-1477-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 1878729: Imobilul TR-1477-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32793 Giurgiu

Nr. cerere	4383
Ziua	19
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100126212296



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3232/N
Nr. cadastral vechi:2313

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Vasile Alecsandri, Nr. 27, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32793	Din acte: 1.207 Masurata: 1.173	Teren imprejmuit; - Nord- intre punctele 902-903 perete constructie, intre punctele 903-906 gard beton, intre punctele 906-911 neimprejmuit; - Est - neimprejmuit; - Sud - neimprejmuit; - Vest - intre punctele 902-901 perete constructie, intre punctele 901-900 neimprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32793-C1	Loc. Giurgiu, Str Vasile Alecsandri, Nr. 27, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:615 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
71499 / 24/11/2020		
Act Notarial nr. 1018, din 23/11/2020 emis de Eliean Enise;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE,cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIF: _____	A1
B4	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE,cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIF: _____	A1.1
43949 / 26/05/2022		
Act Notarial nr. _____ din _____ emis de _____; Act Administrativ nr. _____, din _____ emis de _____ GIURGIU;		
B5	Se notează documentația de actualizare informații tehnice, controlată, avizată și recepționată de Serviciul Cadastru privind modificare coordonate	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

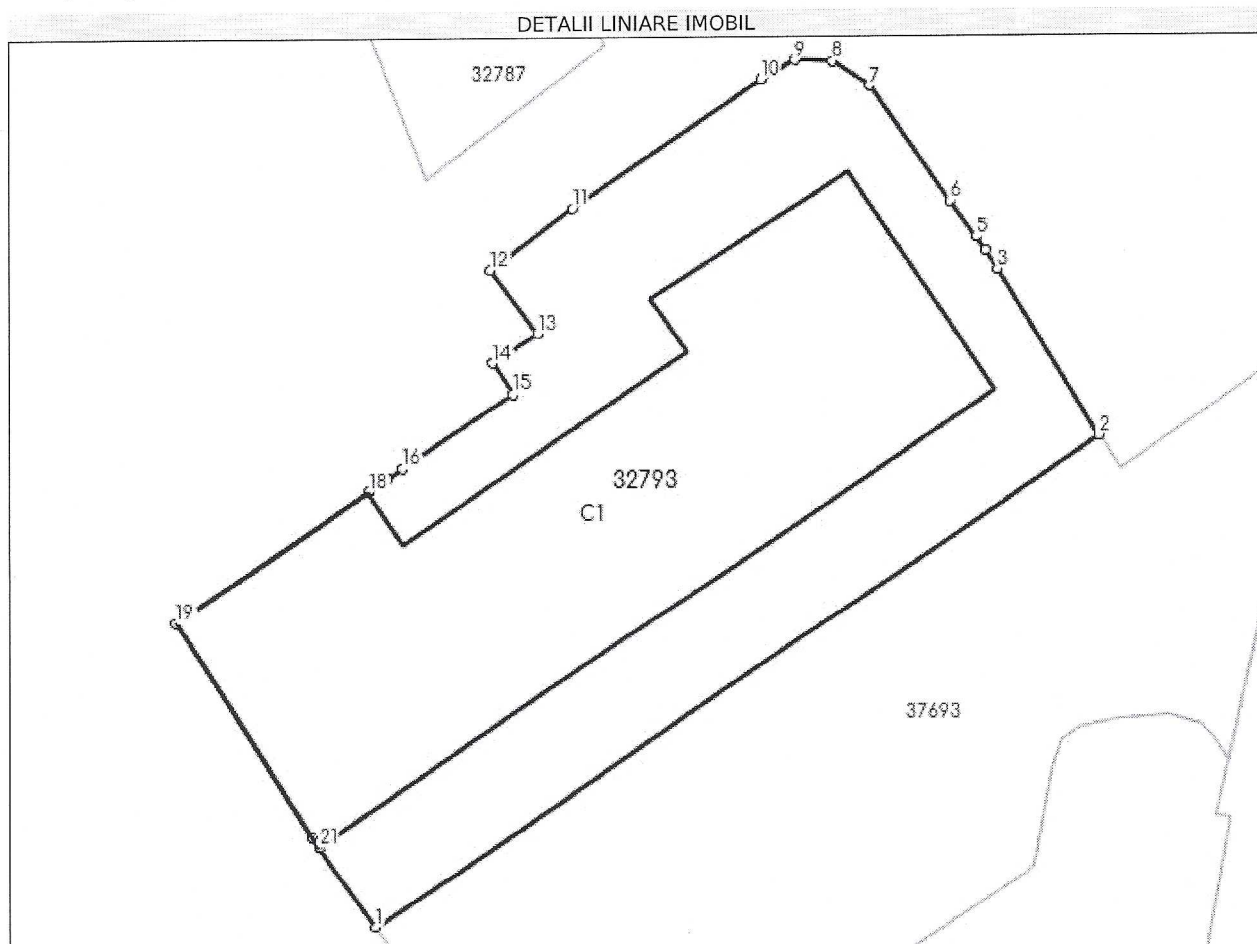
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32793	Din acte: 1.207 Masurata: 1.173	- Nord- intre punctele 902-903 perete constructie, intre punctele 903-906 gard beton, intre punctele 906-911 neimprejmuit; - Est - neimprejmuit; - Sud - neimprejmuit; - Vest - intre punctele 902-901 perete constructie, intre punctele 901-900 neimprejmuit.

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 1.207 Masurata: 1.173	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	32793-C1	construcții administrative si social culturale	615	Cu acte	S. construita la sol:615 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	49.118
3	4	1.265
5	6	2.543
7	8	2.511
9	10	2.205
11	12	5.797
13	14	3.023
15	16	7.457
17	18	1.304
19	20	14.173
21	1	5.568

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	10.967
4	5	0.937
6	7	7.855
8	9	2.109
10	11	12.797
12	13	4.5
14	15	2.086
16	17	1.0
18	19	13.166
20	21	0.695

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/01/2023, 15:45

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
CONSTITUITĂ LA NIVELUL MUN. GIURGIU CONFORM HCLM nr. 451/ 22.12.2020

La solicitarea _____, reprezentată prin _____ cu domiciliul/ sediul în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, bd. _____, nr. _____ înregistrată cu nr. **26834/ 17.06.2022**; pentru documentația/ obiectivul/ proiectul: **PUZ „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”**, pentru imobilul situat în **mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27, CF nr. 32793, nr. cad. 2313.**

În urma analizei documentației în ședința Comisie din data de **20.06.2022**, se eliberează următorul:

AVIZ FAVORABIL
cu condiții:

- completarea documentației cu extras de carte funciară actualizat și ridicare topografică actualizată vizată OCPI;
- respectarea distanței de $\frac{1}{2}$ din înălțime față de limita de proprietate de est.

având: **5** voturi favorabile,
- voturi nefavorabile;
1 abțineri.

Drept pentru care se recomandă: emiterea avizului Arhitectului Șef și propunerea spre aprobare în Consiliul Local, după completarea documentației conform obiectivelor.

Încheiat astăzi, 21.06.2022
Aviz nr. **27489/ 21.06.2022**.

PREȘEDINTE.

întocmit,
secretariatul comisiei



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. 38560/ 11.08.2021

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de _____, prin _____, Administrator
cu sediul în _____, nr. _____ mun. Giurgiu, jud. Giurgiu,
înregistrată la nr. 29713/ 15.06.2021;
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 cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire” generat de imobilul situat în str. Vasile Alecsandri, nr. 27, cf. CU nr.

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, str. Vasile Alecsandri, nr. 27.

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 1207mp (din acte) și 1173mp (din măsurători), de formă neregulată, aprox dreptunghiulară (aprox. 50x 22m), fără declivitate semnificativă, identificat prin nr. cadastral 2313, CF 32793.

Cf. extras CF, pe teren există o construcție nefinalizată (construcții administrative și social culturale) Sc=615mp, iar cf. CVC nr. _____ / _____ emis de notar public _____ construcția este la stadiul: „subsol din diafragme de beton armat realizat 100%, planșeu peste subsol realizat 100%, parter stâlpi din beton armat realizat 80%, planșeu peste parter realizat 20%, având structura de rezistență neprotejată, fiind expusă intemperii în perioada 1988-2020, prezentând uzura aferentă”. Terenul nu este împrejmuit.

Vecinătăți:

- Nord-Vest: imobil (teren și construcții) cu funcțiuni de locuire individuală;
- Sud-Vest: imobil (teren și construcții) cu funcțiuni financiar-bancare;
- Nord-Est: imobil (teren și construcții) cu funcțiuni de locuințe colective;
- Sud-Est: imobil (teren) domeniu public al statului (nr. cad. 37693, CF 37693) – str. Vasile Alecsandri.

Situația juridică:

Imobilul (teren și construcții) se află în domeniul privat al persoanelor juridice - ., cf. contract de vânzare-cumpărare nr. . emis de notar public .

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 cuprinde și parcelele direct învecinate cu imobilul reglementat prin PUZ, astfel încât să fie asigurată integrarea construcției din punct de vedere volumetric în cadrul construit existent.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

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

- C2 – zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase; având următoarele utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; spații culturale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; servicii turistice; locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, înglobând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri, etc.); locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale; învățământ preșcolar și școlar; lăcașuri de cult; pensiuni sau minihoteluri cu maxim 20 locuri de cazare; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate.
- IS2A – subzona de comerț, servicii. Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente.

Prin Planul Urbanistic Zonal se modifică UTR-ul existent IS2A în UTR specific următoarelor funcțiuni:

- imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă.

La întocmirea documentației vor fi avute 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 construcțiilor propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, inclusiv în situația generării de trafic greu, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;
- argumentarea propunerilor de circulația terenurilor, inclusiv bilanțul parcelelor dacă este cazul;
- respectarea prevederilor legislației specifice în domeniul mediului și sănătății populației;
- respectarea prevederilor Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor;

Prin documentația de urbanism se vor analiza și se vor prezenta:

- desfășurări de fronturi și ilustrări de temă (inserții în sit real ale volumului propus) pentru a înțelege modul în care se raportează configurația spațial-volumetrică propusă la contextul existent;
- o evoluție a parcelarului și fondului construit și o raportare la valorile de patrimoniu din vecinătate pentru ilustrarea caracterului istoric al zonei.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

Conform documentației întocmită de ., arh.

, pentru UTR specific, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 55% (POT existent = 52,43%, majorare rezultată din închiderile cu termoizolație a construcției existente); CUT maxim propus = 1,8mp ADC/ mp teren (CUT existent = 0,53; coeficientul se va defini definitiv prin documentația de urbanism ținând cont și de prevederile Legii nr. 350/ 2001).

H maxim propus = P+2+3retras (regimul de înălțime se va definitiva prin PUZ, și se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică, precum și în funcție de construcțiile învecinate; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat).

Suprafață spații verzi = min. 15%.

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

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunile propuse, cf. PUG:

- Pentru construcții administrative, birouri:

a) câte un loc de parcare la 50mp suprafață construită desfășurată;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30% pentru vizitatori;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.

- Pentru construcții 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 construcții de locuințe:

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.

Cf. art. 32, alin. (8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

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

Accesul pe teren se realizează din str. Vasile Alecsandri; 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 prospectelor stradale existente.

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

Se vor avea în vedere:

- Asigurarea utilităților prin racordarea la rețelele publice și a echipamentelor speciale necesare;

- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei sau în imediata vecinătate;

- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă;

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

5. Capacitățile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului 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.

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

Se va prezenta acordul proprietarului/ administratorului imobilului afectat pentru realizarea accesului (PMG - Direcția Patrimoniu) și dovada asigurării numărului de locuri de parcare necesare funcționării obiectivului.

Având în vedere situarea imobilului în zona de protecție a unor monumente istorice, se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Giurgiu.

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

Elaborare PUZ

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010.

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

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

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

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

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

PUZ se definitivează 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 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.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

Întocmit,
Elen CÎLTAN

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 8684 din 25.02. 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. _____ din _____ 2021

În scopul:

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTA
SERVICII/COMERT SI LOCUIRE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI**

Ca urmare a Cererii adresate de _____ - prin _____, cu sediul în municipiul GIURGIU, județul GIURGIU, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. _____, nr. _____ bl. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **8684** din **12/02/2021**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. **VASILE ALECSANDRI**, nr. **27**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) **plan de încadrare în zona 1/2000, plan de amplasament 1/200, carte funciara nr. 32793, nr. cadastral 2313-C1;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.11128DU366/2009, faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului 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 se afla in intravilanul municipiului Giurgiu si este proprietate privată a persoanelor juridice : _____ conform act notarial nr. _____ din _____ emis de notar public _____ ;
- Imobilul este amplasat in raza de protectie a monumentului istoric de categoria B, inscris in LMI 2015 la pozitia 230 cod GR-II-m-B-14848_”Casa” datare 1899
- Imobilul nu este grevat cu servitute conform extrasului de carte funciara din 12.02.2021
- Nu sunt interdicții de construire.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Imobil situat în zona “A” conform HCLM nr. 173/2007.
- Folosinta actuala și destinația imobilului: curți constructii.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Documentației de urbanism nr.11128DU366/2009, faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011, imobilul se afla in unitatea teritoriala de referinta :

C2 – ZONA ISTORICA A ORASULUI TRAMA SI PARCELAR DE SEC. XIX, CU CONCENTRARE INSEMNATA DE MONUMENTE ISTORICE SI CLADIRI CU VALOARE AMBIENTALA: INCLUDE COMERT, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE IN ZONA PREPONDERENT DE LOCUINTE.

IS2A – SUBZONA DE COMERȚ, SERVICII

IS2A - prezentare generala a caracterului zonei - Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente. În cazul construcțiilor situate în subzona C2 se aplică restricțiile de zona protejată menționate la capitolele respective. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

UTILIZĂRI ADMISE IS2A : - spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire; - sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; - servicii sociale, colective și personale; - hoteluri; - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; - parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; - spații închise destinate destinderii, sportului; - spații plantate; - activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;

Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementarea funcțiunilor din vecinătate. Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

UTILIZĂRI ADMISE C2: - instituții, servicii și echipamente publice; - sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; - spații culturale; - servicii sociale, colective și personale; - sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; - comerț cu amănuntul;

- servicii turistice; - locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, înglobând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri, etc.); - locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale;

- învățământ preșcolar și școlar; - lăcașuri de cult; - pensiuni sau minihoteluri cu maxim 20 locuri de cazare; - restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; - sport și recreere în spații acoperite; - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; - spații plantate.

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂR IS2A: Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006. Amplasarea de unități comerciale tip mic gros nu este permisă în zona C2 și în vecinătatea funcțiilor protejate. Sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice. Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni. Detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂR C2: În toate cazurile parcajele aferente activităților se vor soluționa în incinta sau, în mod excepțional, în parcaje publice sau de uz public special amenajate; ținând seama de caracteristicile parcellarului, nu vor fi permise activitățile care atrag un mare număr de participanți concomitent, necesitând un mare număr de locuri de parcare. Locuințe individuale, locuințe colective mici.

Se admite desființarea construcțiilor parazitare. Se admite desființarea clădirilor existente lipsite de valoare culturală sau istorică. Conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; se poate realiza o conversie parțială sau integrală. Conversiile funcționale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însoțire, etc.). Sunt permise activitățile manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit, activități care pot fi atractive pentru turiști. Se pot amenaja parcaje publice și colective la sol, numai la limita zonei protejate sau în incinte neconstruite.

UTILIZĂRI INTERZISE IS2A SI C2: Se interzic următoarele utilizări: - amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/ sau pietoni în zona protejată C2; - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; - curățători chimice; - depozitari de materiale re folosibile; - platforme de precolectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu raza de servire largă și 500mp cu deschidere de 12m pentru construcții situate în zonele protejate. Construcțiile cu rază de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT :

Se va păstra amplasamentul actual al construcției existente

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Se va păstra amplasamentul actual al construcției existente

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA : În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la comisă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însoțire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m.

CIRCULAȚII ȘI ACESE : Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR : Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate. Numarul locurilor de parcare se stabilesc în conformitate cu legile și normative în vigoare în funcție de destinația construcțiilor propuse.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR : Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior). În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale. În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrie și finisaje tradiționale. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ÎMPREJMUIRI: Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : Inserții IS2A în subzona centrală C2: POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) : Inserții IS2A în subzona centrală C2: CUT maxim = 1mp ADC/ mp teren
Pentru investiția propusă în cazul în care se va folosi în parte sau în totalitate construcția existentă (aflată la stadiul de structură S+P) este obligatorie expertizarea construcției existente. Expertizarea tehnică a construcției existente asupra căreia se fac intervenții constructive se va realiza de către un expert atestat. Executarea lucrărilor se va realiza respectând concluziile expertizei tehnice.

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, sunt aplicabile prevederile art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora emitentul poate cere suplimentar, prin certificatul de urbanism elaborarea, în condițiile și cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 a unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) - numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit și aprobat în condițiile legii ;

Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

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

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

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

Condiții de elaborare a PUZ: Se vor respecta prevederile HCLM 196/2001 care aproba Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010. Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului nr.176/N/16.08.2000 emis de MLPAT care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” în ceea ce privește:

-piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulației, zonificarea 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. 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.

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

Conform Legii 50/1991 pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în planurile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism aprobate, se va proceda după cum urmează: în zonele construite protejate, în zonele de protecție a monumentelor istorice, definite potrivit legii, și în ansamblurile de arhitectură și siturile arheologice, solicitantul va obține avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate și aprobate conform legii;

La elaborarea DTAC se vor respecta prevederile art. 10 din Legea 372/2005 privind performanța energetică, cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește respectarea cerințelor minime de performanță energetică și întocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență; la finalizarea lucrărilor, se va întocmi certificatul de performanță energetică.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA
SERVICII/COMERT SI LOCUIRE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI "**

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 :

Agentia pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd.București bl.111, sc.A+B, parter

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

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

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 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului 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 **gaze naturale** **Alte avize/acorduri**
 canalizare **telefonizare**
 alimentare cu energie electrică **salubritate**
 alimentare cu energie termică **transport urban**
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 ale acestora (copie)**
 Aviz I.J.Poliție-Biroul rutier
d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original)**
 Aviz de oportunitate **Studiu geotehnic** **Studiu topografic**
 Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, cu avizele precizate în Ordin 176/N/2000 (avize de amplasament emise de administratorii de rețele și avize emise de instituțiile deconcentrate ale statului reprezentate în teritoriu: mediu, sanatate publică, securitate la incendiu) și a Hotărârii Consiliului Local nr. 196/2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, cu respectarea precizărilor din regimul tehnic.
 Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la RUR
 e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).**
g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) : taxa pentru autorizația de construire, taxa pentru timbrul de arhitectură**

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Adrian-Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Băiceanu ANA

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂZĂRĂU

L.S.

ȘEF BIROU,
Silvia CORNEA

ÎNTOCMIT,
Cristian ȘIVU-DAPONTE

Achitat taxa de: 17,00 lei, conform Chitanței nr. 0108967 din 12/02/2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____.

: 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. 20473 din 25.02.2022

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.4 alin.5 din Legea 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID 19

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

Nr. din

de la data de 25.02.2022 până la data de 24.02.2023

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

T

PRIMAR,

Adrian Valentin ANICHELESCU

SECRETAR

GENERAL,

Liliana DAMCIANU

ARHITECT-ȘEF,

Ioana Catalina MARȚARU

ÎNTOCMIT,

Mariana GUȚU

Data prelungirii

25.02.2022

Achitat taxa de: 6,0 lei chitanța nr. 0177491/2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2022.

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.

e-distributie

Muntenia

E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
 Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
 Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 14784680 din 05/01/2023

Catre

_____, domiciliul/sediul in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul
GIURGIU, Bulevardul _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **14784680 / 28/12/2022**, pentru obiectivul
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII/COMERT SI LOCUIRE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI cu destinatia **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA
 SERVICII/COMERT SI LOCUIRE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI** situat in judetul **GIURGIU**,
 municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **GIURGIU**, Strada **Alecsandri Vasile**, nr. **27**, bl. _____, et. _____,
 . ap. _____, CF _____, nr. cad. _____.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 14784680 / 05/01/2023 / 4393

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
Nu este cazul.
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Giurgiu** asigura asistenta tehnica suplimentara **Nu este cazul.****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Giurgiu** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **Nu este cazul.****
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

Nr. 13065/1 din 15.09.2021

AVIZ DE AMPLASAMENT

CĂTRE,

TEBO S.R.L.

Rep. legal: Calagiu Gheorghe

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **12620/15.09.2021**, prin care solicitați eliberarea **avizului de amplasament** în scopul elaborării planului urbanistic zonal pentru, "**Construire imobil cu funcțiune mixtă servicii/comerț și locuire, împrejmuire și utilități**", pentru terenul situat la adresa din jud. Giurgiu, mun. **Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27**, identificat prin plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și nr. **cadastral 2313**, vă comunicăm că APA SERVICE S.A. este de acord cu amplasamentul propus, nefiind afectate rețelele de alimentare cu apă și de canalizare.

Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a fost executată în conducta de pe str. Vasile Alecsandri, din - PE, De 200 mm, iar **racordarea** la rețeaua de canalizarea menajeră în căminul de vizitare, situat în dreptul imobilului, până la limita de proprietate.

D.E.A.C.,

ing. Soare *Morea*



Serviciu GIS - Avize,
ing. Năiță Andrei

Întocmit,
ing. Zisu Lucian

Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA
Romania, Giurgiu, Str. Gloriei, nr. 5, camera 10, etaj 2, jud. Giurgiu
Cod Fiscal 41227761, Reg. Com. J52/750/2019
Email: termogiurgiu@gmail.com

CATRE,

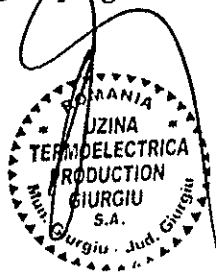
S.C. TEBO S.R.L.
Reprezentata prin Calagiu Gheorghe

UZINA TERMOELECTRICA PRODUCTION GIURGIU SA	
INTRARE Nr.	4521
IFSIU	
Zona	09
Localitate	11
Anul	2021

Ca raspuns la adresa dumneavoastra inregistrata la S.C. U.T.P. GIURGIU S.A. sub nr. 3396 / 16.09.2021 , referitoare la obtinerea avizului de amplasament in scopul obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul:

„ Construire imobil cu functiune mixta servicii / comert si locuire , imprejmuire si utilitati ”, in municipiul Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27 , identificat prin CF nr. 32793 si nr.cad. 2313-C1 , conf. Certificat de Urbanism nr. 101 / 25.02.2021 , va comunicam ca S.C. U.T.P. Giurgiu S.A. acorda Aviz Favorabil pentru executia lucrarii .

DIRECTOR GENERAL
Ing. Cepraga Sorin Cornel



Sef S.C.F.A.S
Ing. Dracea/Gheorghe

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a vertical stroke and a horizontal stroke.

Nr. 13065/1 din 09.09.2021

AVIZ DE AMPLASAMENT

CĂTRE,

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **12620/15.09.2021**, prin care solicitați eliberarea **avizului de amplasament** în scopul elaborării planului urbanistic zonal pentru, "**Construire imobil cu funcțiune mixtă servicii/comerț și locuire, împrejmuire și utilități**", pentru terenul situat la adresa din jud. Giurgiu, mun. **Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27**, identificat prin plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și nr. **cadastral 2313**, vă comunicăm că APA SERVICE S.A. este de acord cu amplasamentul propus, nefiind afectate rețelele de alimentare cu apă și de canalizare.

Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a fost executată în conducta de pe str. Vasile Alecsandri, din - PE, De 200 mm, iar **racordarea** la rețeaua de canalizarea menajeră în căminul de vizitare, situat în dreptul imobilului, până la limita de proprietate.

D.E.A.C.,
ing. Soarr



Serviciu GIS - Avize,
ing.

Întocmit,
ing.



AVIZ FAVORABIL

S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997

CIF: RO427320

Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere, Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA

Divizia RETEA ACCES ROMANIA

Departament PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA

Compartiment INVENTAR DE RETEA

Data: 21.09.2021

Nr. inregistrare: : 100/05/03/01/B/GR/2102

Catre:

Adresa

AVIZ P.U.Z.

SUBIECT :

"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII/COMERT SI LOCUIRE, IMPREJMUIRE", IN JUDETUL GIURGIU, MUN.GIURGIU, STR.VASILE ALECSANDRI, NR.27.

Urmare adresei dvs., va restituim planul de situatie anexat facandu-va cunoscute urmatoarele:

In zona de interes, mentionata in subiect, TELEKOM ROMANIA nu are amplasate instalatii de telecomunicatii.

Prezentul aviz nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Pentru obtinerea avizului tehnic TELEKOM, veti reveni cu o noua cerere insotita de planurile de situatie, (scara :1/500) pe care vor fi marcate cu exactitate viitoarele obiective si copie după prezentul Aviz de Principiu.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, cat și transmiterea lor unor terți.

Responsabil elibe
Melania O'



S.C. LIBER TRANS COM S.R.L
Nr. Reg. Com. : J52/15/21.01.2003 CUI: RO 15146072
Sediul: Strada Gloriei, nr.7 , Giurgiu, jud. Giurgiu
Tel.: 0762 268 796 E-mail: office@libertrans.ro

Nr. 495/ 07.10.2021

AVIZ FAVORABIL

Răspuns la solicitarea dumneavoastra privind eliberarea unui aviz pentru documentația de urbanism "PUZ NR CAD 2313 -Imobil cu funcțiune mixta, comert-servicii si locuire colectiva-" vă comunicăm că SC LIBER TRANS COM SRL este de acord cu propunerile dumneavoastră, traseele urbane ale societății noastre nefiind afectate.

Administrator,
Dincă Magdalena Nicoleta



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„VLAȘCA” AL JUDEȚULUI GIURGIU

Nesecret
Ex.nr. 1
Nr. 2920659
Din 16.09.2021
Giurgiu



CĂTRE,

DM

Ca urmare a solicitării dumneavoastră din 14.09.2021, înregistrată la instituția noastră cu nr. 2920659 din 14.09.2021, referitoare la emiterea avizului de securitate la incendiu pentru proiectul „P.U.Z. – CONSTRUIRE IMÓBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ SERVICII/COMERT ȘI LOCUIRE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI” ce se va realiza în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, str. Vasile Alexandri, nr. 27, CF 32793, nr.cad. 2313-C1, certificat de urbanism nr. 101/25.02.2021 emis de Primăria Municipiului Giurgiu, vă informez că în conformitate cu prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată și H.G. nr. 571/2016, la această fază nu este necesară emiterea avizului de securitate la incendiu.

Autorizația de construire nu se va emite fără solicitarea avizului de securitate la incendiu.

Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu și are valabilitate doar pentru faza P.U.Z.

Cu deosebită stimă,

I
I

ing.

J

1/1

NESECRET

Mun. Giurgiu, str. Dorobanți, nr. 19
Tel: 0246215150; Fax: 0246219149, e-mail: inspectorat@isugiurgiu.ro

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN GIURGIU
SERVICIUL RUTIER

NESECRET
Giurgiu
Nr. 41.725 / 27.09.2021
Nr. ex. 1
Nr. ex. redactate 2

Către

Urmare cererii dumneavoastră din data de 16.09.2021, înregistrată la I.P.J. Giurgiu-Serviciul Rutier cu numărul de mai sus, prin care solicitați avizul poliției rutiere în scopul elaborare PUZ și obținerea autorizației de construire pentru obiectivul de investiții "Construire imobil cu funcțiune mixtă servicii/comerț și locuințe, împrejmuire și utilități", amplasat în mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27, județul Giurgiu, în urma studierii documentației, vă comunicăm avizul de principiu, cu următoarele mențiuni:

- respectarea legislației privind amplasarea obiectivului la drumul public și a proiectului prezentat la I.P.J. Giurgiu spre avizare;
- prezentul aviz nu dă dreptul de execuție, iar înainte de începerea lucrărilor, după obținerea autorizației de construire, în situația în care va fi afectată partea carosabilă a drumului public sau pentru amenajarea accesului rutier, executantul lucrării va prezenta la I.P.J. Giurgiu documentația în vedere emiterii avizului Serviciului Rutier pentru instituirea restricțiilor temporare de circulație;
- în cazul încălcării vreunei norme legale prevăzute în actele normative ce reglementează activitatea desfășurată, beneficiarul, executantul lucrării, proiectantul sau verificatorul de proiect după caz, poartă întreaga răspundere;
- s-a achitat taxa de aviz cu chitanța seria TS321, nr.10000654948, în valoare de 100 lei.

Cu stimă,

ȘEFUL INSPECTORATULUI
Comisar șef de poliție
GEORGESCU TIN-CĂTĂLIN

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar șef de poliție
TACHE MIHAILA MIRON



CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII DE SALUBRITATE

- AVIZ CONSTRUCȚIE/DEMOLARE -

Număr contract: RGG 0001480 Data: 17/09/2021 Cod client: 183

Capitolul I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. PRESTATORUL (OPERATORUL)

Societatea ROSAL GRUP S.A. cu sediul în București, Str. Turturelelor, nr. 11A, Modul 15, Sector 3, tel.021/200.69.51, fax 021/255.11.08, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/8222/1994, cod unic de înregistrare fiscală RO 6089555, Cont bancar nr. RO 35 INGB 0001 0081 6074 8910 deschis la ING BANK - Suc. Bucur Obor, reprezentată de BOGDAN NICULESCU, în calitate de Director General.

2. BENEFICIARUL (UTILIZATORUL)

..... cu sediul în Bulevardul, Nr. Loc. Giurgiu, Jud. GIURGIU cod unic de înregistrare fiscală RO, înregistrată la registrul comerțului sub nr. J52/629/1994, cont nr. deschis la, Telefon. email ', reprezentată prin, în calitate de Administrator

Capitolul II. DOMENIUL DE APLICARE și DURATA CONTRACTULUI

1. În baza Legii nr.51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice și a Legii nr. 101/2006 a serviciului de salubritate a localităților, republicate, cu modificările și completările ulterioare, se convine încheierea prezentului contract de prestare a serviciilor de salubritate privind pre colectarea, colectarea, transportul și depozitarea reziduurilor solide, cu excepția reziduurilor toxice, periculoase sau cu regim special, între PRESTATOR și BENEFICIAR, indiferent de forma de proprietate a acestora și cu respectarea normativelor și standardelor în vigoare.

2. Contractul se încheie pe o perioadă de 1(an) având valabilitate începând cu data de 17/09/2021.

Capitolul III. OBIECTUL CONTRACTULUI

A. Obiectul prezentului contract îl reprezintă prestarea următoarelor servicii de salubritate:

1 Asigurarea de către PRESTATOR a transportului și depozitării reziduurilor rezultate în urma construcției/demolării de la sediul BENEFICIARULUI la rampele autorizate de depozitare;

B. Beneficiarul va folosi următoarele tipuri de recipiente:

- eurocontainer metalic de 5,5mc.....buc;
- saci rafiebuc;

Capitolul IV. COLECTAREA REZIDUURILOR PROVENITE DIN CONSTRUCȚII/DEMOLARI

1. Colectarea reziduurilor solide industriale și asimilate acestora se face în conformitate cu cerințele stabilite de Autoritățile Administrației Publice Locale și ANRSC prin regulamentele de organizare și funcționare a serviciului de salubritate .

2. Colectarea reziduurilor rezultate din construcții ,se va face de la punctele de pre colectare ale BENEFICIARULUI, astfel:

Punct de colectare	Tarif
Strada Vasile Alecsandri, Nr. 27, GIURGIU	124,66 RON + TVA

..... Este inclus și transportul și depozitarea la rampele autorizate de depozitare a 1 mc deșeuri provenite din construcții/demolări, iar greutatea specifică, este de 500 kg.

..... Beneficiarului, Prestatorul va ridica contracost și alte cantități care vor rezulta în urma construcției, la tariful de 124.66 RON+TVA/mc.

Capitolul V. TARIFE, FACTURARE SI MODALITĂȚI DE PLATA

..... pentru serviciile prestate sunt cele specificate la punct 2 cap. IV din prezentul contract.

Capitolul VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI

DREPTURILE PRESTATORULUI

..... la facturare tarifele în vigoare convenite.

OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI

- a. să respecte angajamentele asumate prin prezentul contract;
- b. să colecteze reziduurile solide provenite din construcții folosind autovehicule special echipate pentru colectarea și transportul acestora;

2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI

A. DREPTURILE BENEFICIARULUI

- a. să i se presteze serviciul de salubritate conform clauzelor din prezentul contract;
- b. să fie informat despre modul de funcționare a serviciilor publice de salubritate, despre deciziile luate în legătură cu aceste servicii de către Autoritățile Administrației Publice Locale, A.N.R.S.C., sau de PRESTATOR după caz;
- c. să primească răspuns în maxim 30 (treizeci) de zile la sesizarea sau reclamațiile adresate PRESTATORULUI cu privire la neîndeplinirea unor prevederi contractuale;

B. OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI

- a. să încheie contract pentru prestarea de servicii publice de salubritate cu un prestator licențiat și autorizat să presteze astfel de activități în unitatea teritorială pe care se află și să respecte angajamentele asumate prin prezentul contract;

Capitolul VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

1. Pentru neexecutarea în tot sau în parte a obligațiilor contractuale prevăzute în prezentul contract, părțile răspund conform prevederilor contractuale.

2. Părțile contractante pot include și daune-interese pentru neexecutarea totală sau parțială a contractului sub forma daunelor moratorii ori compensatorii.

Capitolul VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

1. Contractul poate înceta în următoarele cazuri:

- a. prin ajungerea la termenul pentru care a fost încheiat.
- b. în cazul deschiderii procedurii de reorganizare judiciară și faliment a prestatorului;
- c. prin acordul scris al ambelor părți contractante.

Capitolul IX. FORȚA MAJORĂ

1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător, total ori parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră.

Capitolul X. LITIGII

1. Părțile au convenit că toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea, ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de către reprezentanții lor.

2. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, partile se vor adresa instanțelor judecătorești române competente.

Capitolul XI. ACTE NORMATIVE DE REFERINȚĂ

1. Prezentul contract are la baza următoarele acte normative de referință:

- a. Legea nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b. Legea nr. 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c. OUG nr. 74/2018 pt. modificarea și completarea Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- d. Hotărârea Guvernului nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor și deșeurilor de ambalaje;
- e. Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, modificată și completată;
- f. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile, modificată și completată;
- g. Regulamentul UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

Capitolul XII. DISPOZIȚII FINALE

12.1. Protecția datelor cu caracter personal. Prin "Datele personale ale reprezentanților celeilalte părți" se înțeleg datele cu caracter personal divulgate prin transmitere de fiecare parte celeilalte, în temeiul sau în legătură cu Contractul constând în nume, prenume, poziție, număr de telefon, adresă e-mail privind reprezentanții lor legali și/sau angajații responsabili de comunicarea între părți și de implementarea contractului.

12.1.1. Acolo unde Reg. 679/2016 prevede astfel, fiecare Parte care divulgă informații în legătură cu angajații/reprezentanții săi trebuie să furnizeze o notă de informare persoanelor vizate, informându-le în mod corespunzător cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal ale acestora, efectuată de către cealaltă Parte. Fiecare parte se obligă să prelucreze Datele personale ale reprezentanților celeilalte părți numai în scopul executării Contractului și pentru îndeplinirea obligațiilor legale decurgând din sau în legătură cu derularea Contractului, respectiv în temeiul interesului legitim de ofertare în vederea încheierii unui contract viitor, angajându-se să notifice celeilalte părți și persoanei vizate intenția de schimbare a scopului prelucrării.

12.1.2. Fiecare parte va stoca Datele personale ale reprezentanților celeilalte părți pe durata existenței relației contractuale, precum și, dacă este cazul, ulterior încetării acesteia, pe perioada impusă de prevederile legale aplicabile, inclusiv, dar fără a se limita la regulile privind arhivarea. Totodată, datele vor fi șterse la solicitarea persoanei vizate sau a celeilalte părți, în condițiile în care nu justifică un alt temei juridic pentru prelucrare.

12.1.3. Fiecare parte va implementa măsuri organizatorice și tehnice adecvate pentru a proteja Datele personale ale reprezentanților celeilalte părți împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a altor incidente accidentale.

12.1.4. Categoriile de destinatari cărora le sunt divulgate Datele personale ale reprezentanților celeilalte părți sunt instituțiile statului (organe de control, organe de urmărire penală, instanțe judecătorești etc), precum și prestatorii de servicii de transport în vederea ridicării/expedierii mărfii, societăților de mentenanță tehnică și IT contractante și auditorilor fiecărei părți.

12.1.5. Părțile se vor asigura că accesul la Datele personale ale reprezentanților celeilalte părți este limitat la personalul implicat în îndeplinirea obligațiilor asumate prin Contract, și că aceste persoane sunt informate cu privire la caracterul confidențial al Datelor și cunosc obligațiile în baza Contractului în ceea ce privește aceste date, fiind supuse unor proceduri de autentificare și de conectare a utilizatorilor atunci când accesează aceste date.

12.1.6. Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile iau cunoștință și convin că nu o să acționeze ca operatori asociați sau ca persoană împuternicită de cealaltă parte în calitate de operator, fiecare parte acționând ca un operator de date independent pentru propria prelucrare a datelor în legătură cu prezentul Contract, și niciuna dintre părți nu acceptă vreo răspundere pentru o încălcare de către cealaltă parte a legislației aplicabile.

12.2. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional, cu acordul scris al părților.

12.3. În toate problemele care nu sunt prevazute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu și prevederilor Codului Civil.

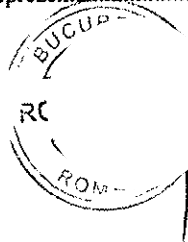
12.4. Prezentul contract s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și intră în vigoare la data semnării lui.

PRESTATOR

Reprezentant

BENEFICIAR

P





ING Bank N.V. Amsterdam Sucursala Bucuresti,
Str. Aviator Popisteanu, nr. 54A, Cladirea nr. 3, sector 1, 012095 Bucuresti, Romania
RC: J40/16100/1994, CIF: RO6151100, RIC: RB-PJS-40-024/18.02.1999
Tel: +40 21 222 16 00, Fax: +40 21 222 14 01, www.ing.ro
BIC code (SWIFT): INGBROBU

[Confirmare de plata]

Titular cont

Nume
Numar cont
CUI

Adresa

Mun. Giurgiu,
Giurgiu

, GIURGIU

Beneficiar/Ordonator

Nume
Numar cont

registru urbanistic/

Detalii tranzactie

Data procesarii
Referinta bancii

Tip tranzactie
Detalii

Suma Valuta

19.08.2022
970

Transfer ING Business
PUZ NR CAD 2313, IMOBIL mixt,
str. Vasile Alecsandri, NR.27, 1173
mp
arh.

-536.72 RON

Director Retea Vanzari Persoane Juridice



ING Bank N.V. Amsterdam
Sucursala Bucuresti
Str. Aviator Popisteanu nr. 54A
012095 Bucuresti, Romania

Director Strategie Persoane Juridice

Acest document a fost emis printr-un instrument de plata electronica. Informatii despre schema de garantare a depozitelor si tipurile de conturi eligibile sunt disponibile pe www.ing.ro/dgs si in locatiile bancii



MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI

GIURGIU

Giurgiu, STR. BUCURESTI, BL. 114, SC. A; Tel.0246/214176; Fax.0246/217251; e-mail:secretariat@dspgiurgiu.ro;

NOTIFICARE

Nr. 280 / data eliberarii: 05/10/2021

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 251/16.03.2012 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 1030/20.08.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei si in urma studierii documentatiei inregistrata la DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI GIURGIU sub nr. 628 din 20/09/2021, emit

notificarea privind respectarea legalitatii referitoare la normele de igiena si sanatate publica,

Pentru obiectivul:

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA MIXTA SERVICII/COMERT SI LOCUIRE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Situat in:

judetul GIURGIU, localitate GIURGIU, strada VASILE ALECSANDRI, nr. 27, bloc -, scara -, etaj -, apartament -

Solicitata de:

Adresa:

GIURGIU, B-DUL _____, NR. _____

CNP:

Nr. Registru Comertului:

Cod fiscal:

Avand profitul de activitate:

COMERT SI LOCUINTA

Referat nr.:

280 / 04/10/2021

Intocmit de:

ASISTENT MEDICAL PRINCIPAL DE IGIENA - _____

Cu clauzele:

RESPECTAREA PREVEDERILOR ORD MS NR. 119/2014.

DIRECTOR EXECUTIV,
DR. STOICU TUDOR IULIAN



Intocmit referat,
ASISTENT MEDICAL PRINCIPAL DE IGIENA



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 8846 din 22.11.2021

Ca urmare a notificării adresate de _____, cu sediul în mun. Giurgiu, bd. CFR, nr. 4, jud. Giurgiu, privind planul urbanistic zonal „PUZ – Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă” propus a se implementa în mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27, CF 32793, nr. cad. 2313-C1, județul Giurgiu, înregistrată la APM Giurgiu cu nr. 8846/28.09.2021, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 25.10.2021, în format electronic, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. 1 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul urbanistic zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”, titular _____, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

Adresa Sos. București, Bl 111, Sc A+B

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410

e-mail : office@apmgr.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/67

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- terenul pe care se propune implementarea planului se află în intravilanul mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27, CF 32793, nr. cad. 2313-C1. jud. Giurgiu, folosința actuală și destinația imobilului-curți construcții, proprietate privată
- suprafața totală a terenului măsurată de 1173,40 mp (suprafața conform actelor este de 1206,80 mp), suprafață construită 615,20 mp;
- prin plan se propune construirea unui complex de apartamente cu regim de înălțime S(tehnic)+P+2+3 retras, cu funcțiuni comerciale și servicii la parter;
- alimentarea cu apă va fi asigurată din rețeaua publică;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare;
- apele pluviale vor fi direcționate către subsolul tehnic din interiorul proprietății;
- planul nu este relevant pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;
- din plan nu decurg probleme de mediu relevante;
- în cadrul planului nu apar probleme pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate:

- probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – nu este cazul;
- natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;
- natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;
- riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - nu este cazul;
- mărimea și spațialitatea efectelor – planul urmează a se realiza pe un teren intravilan, curți construcții, din mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, nr. 27, CF 32793, nr. cad. 2313-C1, jud. Giurgiu, cu suprafața teren de măsurată de 1173,40 mp (suprafața conform actelor este de 1206,80 mp), suprafață construită 615,20 mp;
- valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:
 - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;
 - depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;
 - folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;
- efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- obținerea acordurilor și avizelor emise de celelalte autorități și respectarea condițiilor impuse prin acestea;
- respectarea propunerilor planului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare și a actelor normative ce vor apărea ulterior eliberării prezentei;
- se interzice evacuarea de ape uzate în ape de suprafață sau subterane;
- respectarea prevederilor Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU
Adresa Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B

Red./3 ex

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410
e-mail : office@apmgiurgiu.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/67

- deșeurile se vor colecta selectiv în vederea valorificării prin unități specializate a celor reciclabile sau eliminării prin firme autorizate, a deșeurilor nereciclabile;
- se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- se vor lua măsuri astfel încât pe perioada de execuție a lucrărilor și de funcționare să nu se producă zgomote și disconfort care ar putea afecta vecinătățile;
- titularul se va prezenta la autoritatea componentă pentru protecția mediului în vederea emiterii actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a realizării investiției.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

Etapa din procedura de reglementare	A.P.M. Giurgiu	- titular PUZ - Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă	Participări ale publicului în procedura derulată
Solicitare aviz de mediu	-	- ziarul „Jurnalul Giurgiuvean” din 27.09.2021. - ziarul „Jurnalul Giurgiuvean” din 30.09.2021	Nu s-au înregistrat comentarii, contestații din partea publicului și nu s-au înregistrat solicitări privind consultarea documentației.
Etapa de încadrare	Afișare pe pagina web a anunțului și deciziei etapei de încadrare, în data de 08.11.2021	„Jurnalul Giurgiuvean” din 02.11.2021.	

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,

JUR. I/

**ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII**

ING.

ÎNTOCMIT,

ING.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU
Adresa Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B

Red./3 ex

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410
e-mail : office@apmgr.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/67



**“PUZ NR CAD 2313
Imobil cu functiune mixta comert-servicii si
Locuire colectiva“
str. Vasile Alexandri 27, mun. Giurgiu, judetul Giurgiu**

STUDIU GEOTEHNIC

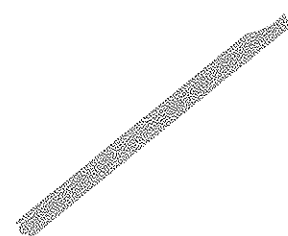
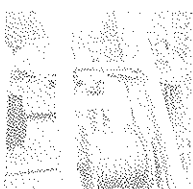
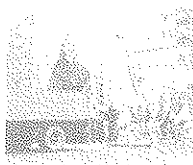
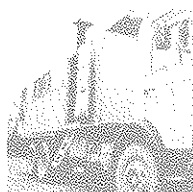
fundamentare PUZ

**Proiect nr.: G773/2022
Faza Proiect: P.U.Z.**

**Proiectant general:
Beneficiar:**

Proiectant de specialitate:

- 2022 -



Numele și prenumele verificatorului atestat

ANEXA 2a (conform Ord. MLPAT 77/N/96)

Nr. 368 Data: 1.09.2022

Conform registrului de evidență

REFERAT
Privind verificarea de calitate la cerință Af a proiectului:
STUDIU GEOTEHNIC fundamentare PUZ - "PUZ NR CAD 2313
Imobil cu funcțiune mixta comerț-servicii și locuire colectivă"
str. Vasile Alexandri 27, mun. Giurgiu, județul Giurgiu
Proiect nr. : G 773/2022

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate:
- Proiectant general:
- Beneficiar:
- Amplasament: strada Vasile Alexandri, nr. 27, fiind identificat cu nr. cadastral 2313, CF 32793 – UAT Giurgiu, jud. Giurgiu.
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 31.08.2022.

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Obiectul studiului constă în prezentarea caracteristicilor geomorfologice, geologice și geotehnice (analizate în mod special pe formațiunile de suprafață: pleisocene ÷ holocene), hidrogeologice, clima și seismicitatea amplasamentului, cu evidențierea condițiilor geoconstructive și al riscurilor naturale asociate, ale amplasamentului studiat, date ce vor fi folosite la realizarea proiectului: "PUZ NR CAD 2313 Imobil cu funcțiune mixta comerț-servicii și locuire colectivă", informații necesare întocmirii documentațiilor aferente fazelor de proiectare: P.U.Z. (Plan Urbanism Zonal).

În cadrul documentației geotehnice sunt prezentate detaliat cadrul geotehnic al amplasamentului cât și concluziile și recomandările necesare proiectării în condiții optime a obiectivului cercetat.

3. Documente ce se prezintă la verificare

I. Piese scrise

- Memoriu tehnic (10 pagini);

II. Piese desenate

- Schita amplasament cu localizarea sondajelor geotehnice (fara scara)
- Fișa sintetică a forajului geotehnic (FI), executat în amplasament, cu reprezentarea rezultatelor analizelor de laborator
- Relevul dezvelirii de fundație Df1

4. Concluzii asupra verificării:

Studiul geotehnic ce face obiectul prezentului referat de verificare corespunde cerinței Af.

Am primit.....2....exemplare
Proiectant,

emplare
stat
ă)

a

**“PUZ NR CAD 2313
Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva“
str. Vasile Alexandri 27, mun. Giurgiu, judetul Giurgiu**

**STUDIU GEOTEHNIC
fundamentare PUZ**

Proiect nr.: G773/2022

Faza Proiect: P.U.Z.

Proiectant general:

Beneficiar:

Proiectant de specialitate:

Intocmit: Ing.

- August 2022 -

**"PUZ NR CAD 2313
Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva"
str. Vasile Alexandri 27, mun. Giurgiu, judetul Giurgiu**

**STUDIU GEOTEHNIC
fundamentare P**

1. Introducere

1.1. Documentația geotehnică de față s-a întocmit de către proiectantul de specialitate la solicitarea beneficiarului. În calitate de beneficiar, și are ca obiect prezentarea caracteristicilor geomorfologice, geologice și geotehnice (analizate în mod special pe formațiunile de suprafață: pleisocene ÷ holocene), hidrogeologice, clima și seismicitatea amplasamentului, cu evidențierea condițiilor geoconstructive și al riscurilor naturale asociate, ale amplasamentului studiat, documentatia facand parte din studiile de fundamentare, necesare realizării proiectului: "PUZ NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva".

1.2. Descrierea amplasamentului

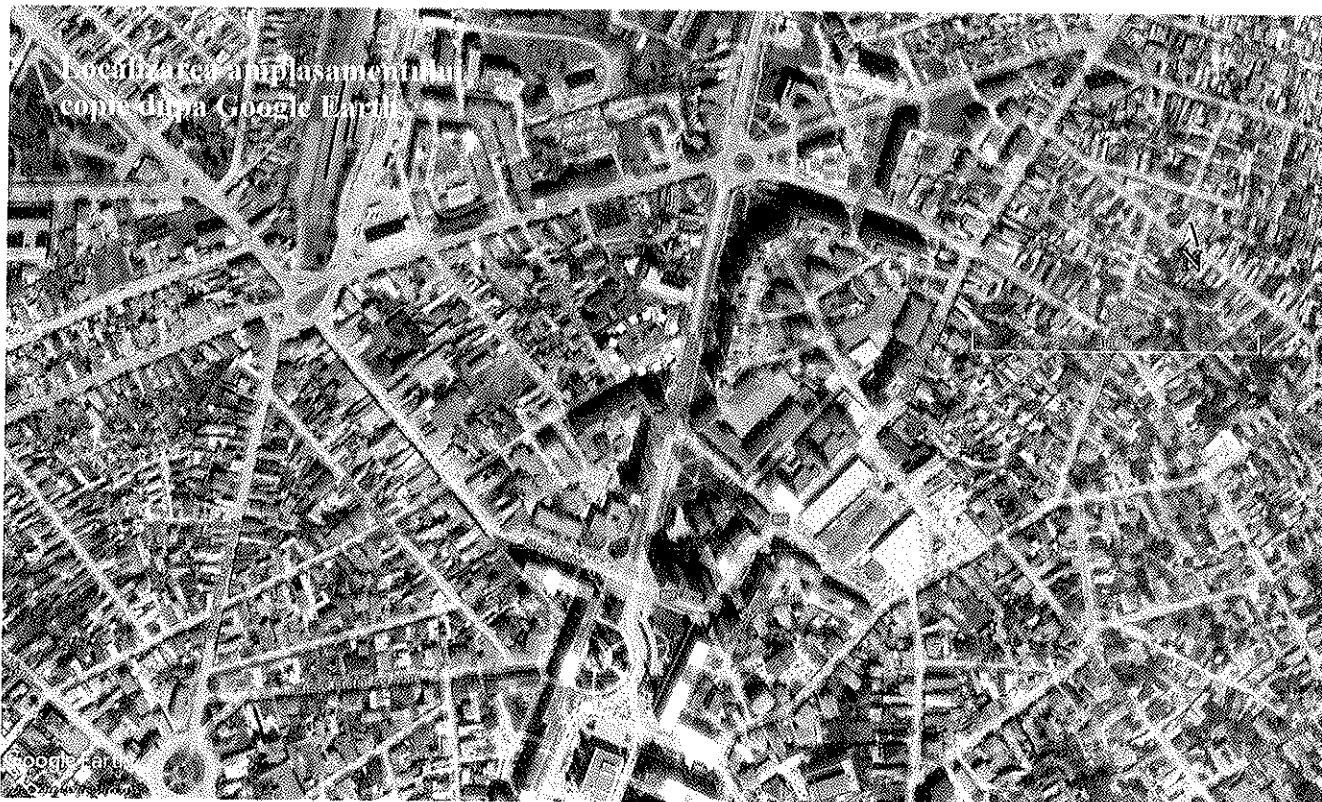
Amplasamentul indicat spre cercetare este situat în Municipiului Giurgiu (de care aparține din punct de vedere administrativ) jud. Giurgiu, strada Vasile Alexandri, nr. 27, fiind identificat cu nr. cadastral 2313, CF 32793 – UAT Giurgiu.

Conform observațiilor din teren, amplasamentul este delimitat la Sud-est de strada vasile Alexandri, iar în rest de proprietăți particulare, domenii publice sau construcții administrative.

Între aceste limite suprafața terenului este relativ plană și orizontală, nefiind identificate fenomene morfologice ce-ar putea afecta realizarea lucrarilor propuse/proiectate.

La data realizării lucrarilor de teren (august 2022), amplasamentul era ocupat (in cea mai mare parte) de o constructie subsol (tehnice) + parter partial, aflata in conservare.

Cu exceptia subsolului existent, nu se cunosc date despre alte constructii ingropate, pe amprenta amplasamentului investigat.



1.3. Cercetarea terenului

Programul de investigații, realizat în conformitate cu "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074/2014, „Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri” STAS 1242/4-85 și a cuprins lucrări de teren specifice acestei faze de proiect (observații de teren, sondaje geotehnice, documentare și analiză de specialitate privind condițiile geologo-structurale, geotehnice și seismologice specifice zonei investigate, precum și consultarea de informații preexistente, obținute din literatura și documentații de specialitate, întocmite anterior în zonă, puse la dispoziție de beneficiar sau din arhiva societății). Identificarea și clasificarea pământurilor s-a făcut conform STAS 1243-88 pe baza determinărilor de laborator efectuate pe probe prelevate din foraje.

2. Date generale

2.1. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul se află situat în unitatea geomorfologică Câmpia Română și anume în subunitatea Câmpia Burnas, local caracterizată printr-un relief tabular, fără denivelări importante, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice rapide.

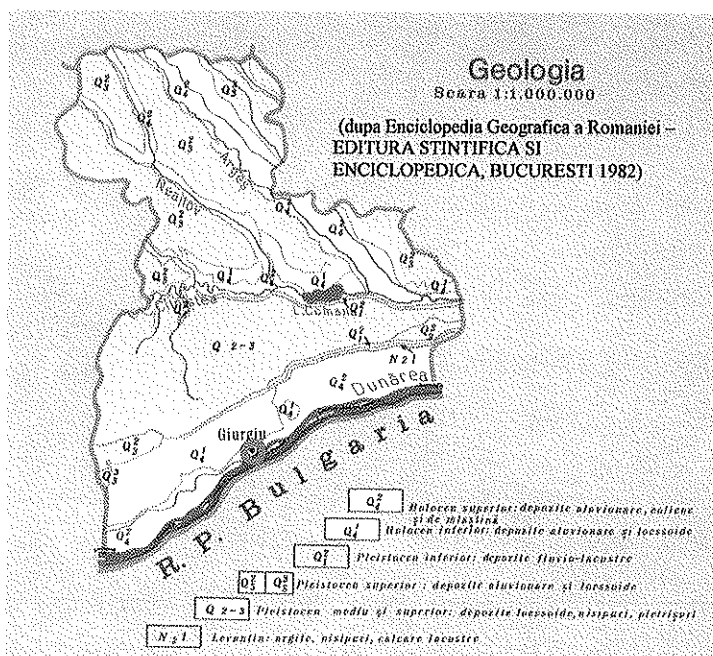
Judetul Giurgiu, Harta fizico-economica (dupa Enciclopedia Geografica a Romaniei – EDITURA STINTIFICA SI ENCICLOPEDIA, BUCURESTI 1982)



2.2. Din punct de vedere geologic (conform Harta Geologica a României 1:200000), municipiul Giurgiu aparține Platformei Moesice. Formațiunile care iau parte la alcătuirea geologică a acestei unități aparțin Paleozoicului, Mezozoicului și Neozoicului, depuse peste un fundament cutat, constituit, probabil, din șisturi verzi.

Forajele structurale executate în această regiune au permis identificarea, cu siguranță, dintre depozitele paleozoice, numai pe cele carbonifere, predominant calcaroase, cu unele intercalații argiloase și cărbunoase.

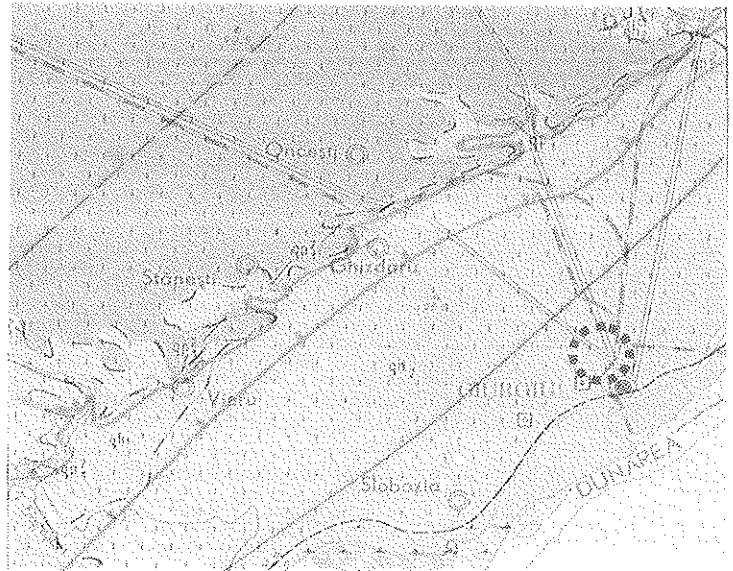
În cadrul Mezozoicului au fost identificați toți termenii, începând cu Triasicul – predominant calcaros în partea inferioară, apoi trecând treptat către formațiuni grezoase–marnoase–argiloase și terminând cu Cretacicul superior–reprezentat prin marnocalcare și



marne, cu unele intercalații calcaroase.

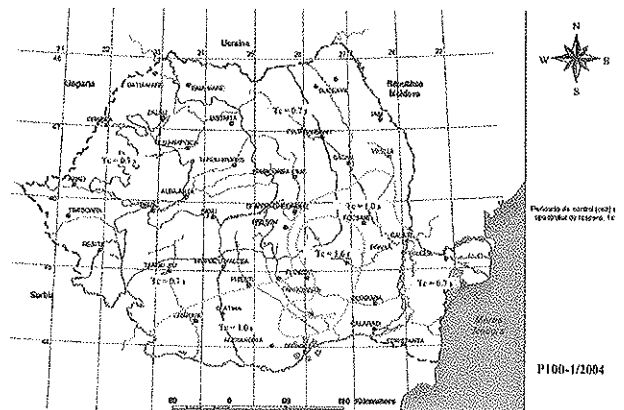
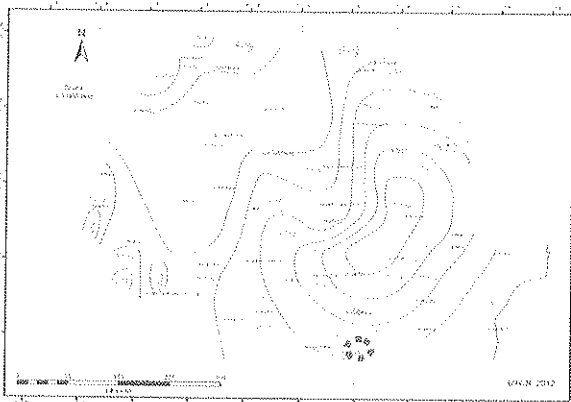
Neozoicul este reprezentat prin termeni ai Miocenului—în care au fost identificate, începând din bază către partea superioară, formațiuni calcaroase, marnoase, marnos-nisipoase și alte tipuri cu grosimi mai puțin importante și terminând cu Holocenul – reprezentat prin depozite aluvionare, aparținând terasei joase a Dunării, în partea inferioară și depozite loessoide la partea superioară.

Din punct de vedere litologic, terenul natural din Lunca Dunării este alcătuit, începând de la suprafață, din pământuri predominant semicoezive (prafuri ± argile ± nisipuri fine-mijlocii), cenușii, cafenii, gălbui, cu grosimi ce pot atinge 6÷15 m. Urmează straturile aluvionare din pământuri necoezive, alcătuite din nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri, cu grosimi ca variază între 10÷18 m. Vârsta acestor depozite este Holocen superior (qh_2), așa cum se poate observa pe fragmentul din harta geologică scara 1:200000, editată de Institutul Geologic Roman, alăturat.



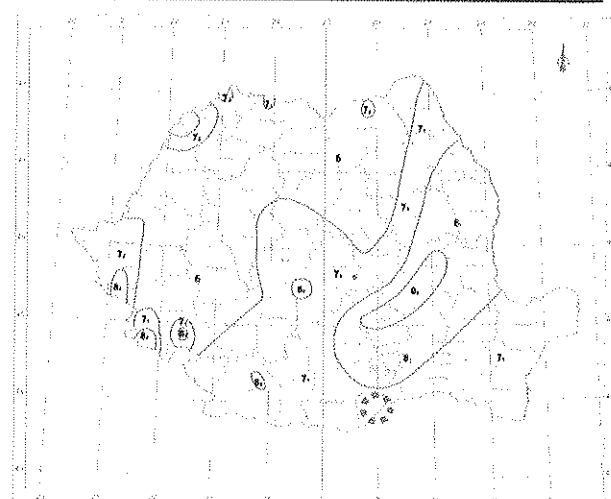
Rețeaua hidrografică a teritoriului din care face parte și zona amplasamentului cercetat este tributară în totalitate Fluviului Dunarea.

2.3. Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100 - 1 / 2013 pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani (și 20 % probabilitate de depășire la 50 de ani), amplasamentul se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,25$ și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1,0$ sec.



Conform SR 11 100/1 – martie 1993
– Harta de zonare seismică – gradul de
intensitate seismică în zona amplasamentului
cercetat este de 7_1 (grade MSK) cu o perioadă
de revenire de 50 ani (1).

Zonarea seismică a teritoriului României



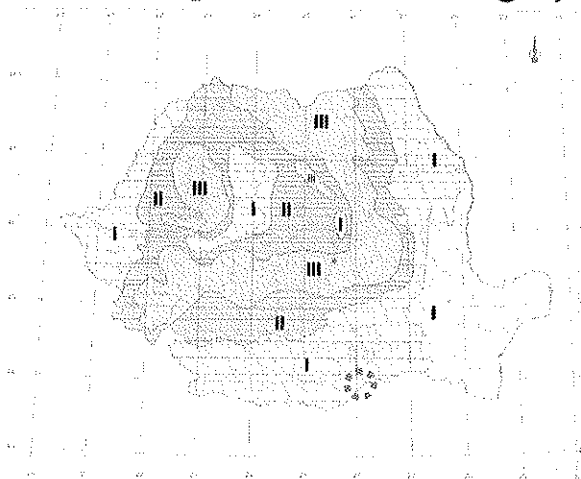
2.4. Din punct de vedere climatic

Zona studiată se încadrează în sectorul cu climă continentală.

Regimul climatic general se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente, care cad mai ales sub formă de averse, și prin ierni relative reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire, care provoacă discontinuități repetate stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – dezgheț.

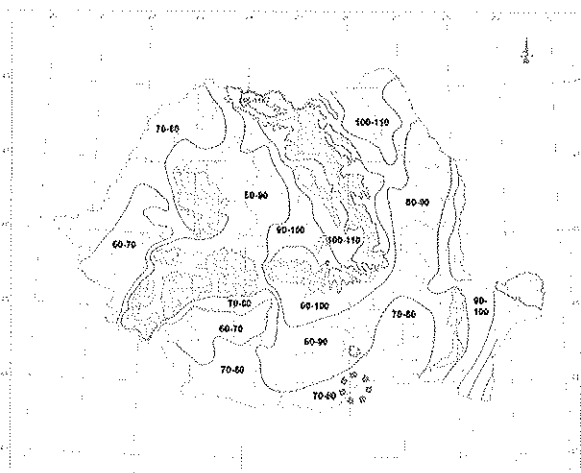
2.4.1. Conform STAS 1709/1-90 cu harta privind repartitia tipurilor climatice, după indicele de umezeala Thortwaite, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic I-a, cu indicele de umiditate Thornthwaite „Im” = - 20..0.

STAS 1709/1-90 - Harta privind repartitia tipurilor climatice



2.4.2. Conform STAS 6054 - 77 – adâncimea maximă de îngheț în terenul natural "Z" este de 70-80 cm.

STAS 6054 - 77 – Harta cu adâncimea maximă de îngheț



2.4.3. Încărcarea de zăpadă, conform normativ CR-1-1-3-2012, este de 2,0 kN/m². Stratul de zăpadă are o durată medie de cca. 40 zile, zăpezi abundente cad predominant în intervalul noiembrie — martie. Sunt și ierni în care câmpul rămâne fără zăpadă din cauza crivășului.

2.4.4. Conform normativ CR-1-1-4-2012 (fig. 2.1, tabel A.1), presiunea dinamică a vântului, având intervalul mediu de recurență IMR = 50 ani, este de $q_b = 0,5$ kPa. Vânturile au frecvența maximă pe direcția NE (crivășul - maxim 24.8% în februarie) iar pe direcția SE maxim 7.8%. Viteza medie anuală este cuprinsă între 2.4 — 5.4 m/sec.

2.4.5. Media aritmetică a valorilor indicelui de îngheț din cele mai aspre trei ierni dintr-o perioadă de 30 ani (conform STAS 1709 / 1 - 90), indiferent de clasa de trafic, este: $I_{max}^{30} = 350 (^{\circ}C * zile)$. Corespunzător acestui indice, adâncimea de îngheț în sistemul rutier, corespunzătoare tipului climatic „I” și condițiilor hidrologice — considerate „mediocre” la momentul actual (conform STAS 1709 / 2 - 90) este de:

- 91 cm pentru tipul de pământ P2 (pietriș cu nisip);
- 79 cm pentru tipul de pământ P3 (nisip, nisip prăfos);
- 76 cm pentru tipul de pământ P3 (nisip argilos);
- 73 cm pentru tipul de pământ P4 (praf, praf nisipos-argilos);
- 65 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă prăfoasă, argilă nisipoasă, argilă-prăfoasă-nisipoasă);
- 62 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă);
- 55 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă grasă);

2.4.6. Conform SR 174 / 1- 2009, privind îmbrăcămințile bituminoase cilindrate, executate la cald, zona studiată aparține zonei climatice I (zona caldă).

2.4.7. Conform PD 177 - 2001 — valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamic al pământului de fundare „Ep” (pentru sisteme rutiere nerigide, tip climatic „I” și condiții hidrologice „mediocre” prezintă următoarele valori:

- tip pământ P1 — $E_p = 100$ (MPa);
- tip pământ P2 — $E_p = 90$ (MPa);
- tip pământ P3 — $E_p = 65$ (MPa);
- tip pământ P4 — $E_p = 80$ (MPa);
- tip pământ P5 — $E_p = 75$ (MPa);

2.5. Nivelul apei subterane este situat, în general, la adâncimi de peste 6m, acesta nefiind interceptat în sondajele realizate, până la adâncimea maximă investigată (-6,00m CTN).

2.6. Din punct de vedere al zonelor de risc

2.6.1. de inundabilitate și instabilitate, conform legii 575 (oct. 2001) privind aprobarea planului de amenajare al teritoriului național — Secțiunea a V-a Zone de risc

natural, amplasamentul studiat se situează, conf. hartii Anexa 4 - Anexa 4a respectiv tabel Anexa 5, în unități administrativ teritoriale fără potențial de inundații.

2.6.2. conf hărții Anexa 6 - Anexa 6a respectiv tabel Anexa 7 (legea 575 - oct. 2001), amplasamentul este situat în unități administrativ teritoriale fără **potențial de alunecari (de teren).**

2.6.3. Din punct de vedere al zonelor cu risc de eroziune, acestea sunt practic inexistente în cadrul perimetrului.

3. Caracterizarea geotehnică a amplasamentului

3.1. Din punct de vedere geotehnic, avand in vedere caracteristicile terenului natural din zona de influenta a potentialelor constructii, suprafata amplasamentului este caracterizata prin depozite aluvionare si loessoide, alcatuite din pamanturi coezive si semicoezive (argile prafoase, prafuri argiloase, ± nisipoase), predominant vartoase (la suprafata), respectiv consistente (cele situate sub nivelul freatic) consistente sau grosiere (nisipuri fine÷grosiere ± pietrisuri) medii indesate. In general aceste orizonturi sunt incadrate ca terenuri medii de fundare.

Prezentam mai jos stratificatia generala a terenului natural in zona de terasa inferioara:

- 0.00 - 0.00 m (2.00) pamant vegetal sau umpluturi
- 0.00 (2.00) – 1.30 m (6.30) prafuri nisipoase, nisipuri fine ± prafoase, argile nisipoase÷nisipuri argiloase, plastic moi – plastic consistente cu compresibilitate mare si foarte mare.
- 1.30(6.30) – >6.00 m nisipuri fine÷grosiere, galben ÷ cenusii, umede, mediu indesate, ± resturi de cochilii, cu cuiburi de oxizi de fier si intercalatii de argile ÷ argile maloase, cenusii ÷ cafenii, plastic moi – plastic consistente

Sondajele realizate anterior, in vecinatatea amplasamentului, au identificat, la adancimi mai mari, urmatoarea litologie:

- 11.0(15.00) – 15.00 m(18.00) pietris, bolovanis cu nisip
- 15.00(18.00) m -----> marne si gresii asezate peste orizontul calcaros fisurat si cavernos (goluri de dizolvare)

Sondajele realizate pe amplasament au interceptat orizonturi de umpluturi anorganice, constructia investigata fiind fundata pe o perna de balast compactat cu grosimea de peste 1.00m, rezultatele sunt redete detaliat in fisa de foraj anexata (plansa 2).

3.2. În vederea realizării calculului estimative de proiectare, pentru formațiunile acoperitoare menționate se pot lua în considerare următoarele valori ale principalilor indici geotehnici de calcul:

Descriere strat	Interval adancime strat (m)	γ (KN/m ³)	Φ (°)	c (Kpa)	e	I_c	I_d	E (Kpa)	ν	μ	P_{conv} (KPa)
Umplutura anorganica, din argila prafoasa ± nisipoasa si resturi materiale de constructii	1.20-3.40m (F1)	17.7	13°	17	0,68	0,75	-	8000	0.35	0.30	140
	1.00-4.50m (Df1)	19.2	16°	20	0.74	0.85	-	12000			170
Nisip cu pietris (balast), compactat	3.40-6.00m (F1)	18.2	24°	1	0,60	-	0,66	22000	0.27	0.50	360
	4.50-6.00m (Df1)	19.1	26°		0,65		0,70	28000			450

Parametrii geotehnici de calcul s-au determinat în conformitate cu NP 122 – *Normativ privind determinarea valorilor caracteristice si de calcul ale parametrilor geotehnici*, în baza valorilor caracteristice (prezentate în planșa 2). După caz, acestea au fost completate cu valori obținute (în special prin interpolare lineară) din tabele existente în literatura de specialitate (STAS 3300/1-85, NP 112-2014).

3.3. Dezvelirea de fundatie, realizata din exterior la nivelul peretelui sud-estic al constructiei existente, a pus in evidenta fundatia constructiei, realizata din talpi continue de beton, pozate la adancimea de -4.50m CTA respectiv -4.90m ($\pm 0.00m$ imobil), pe o perna de nisip cu pietris, compactat.

Peretii subsolului existent, in zona investigata, prezinta la exterior o captuseala realizata din caramida.

In baza, pe o grosime de 1.10m (respectiv cca 2.50m sub stalpii din zona parter) fundatia prezinta o evazare la exterior de cca. 0.50m.

Foto: Dezvelirea de fundatie Df1



4. Concluzii

- Amplasamentul este situat în Municipiului Giurgiu (de care aparține din punct de vedere administrativ) jud. Giurgiu, pe zona de lunca a fluviului Dunărea ce aparține subunității morfologice Câmpia Burnas, local caracterizată printr-un relief tabular, fără denivelări importante, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice rapide.
- Formațiunile geologice întâlnite în sondajele realizate pe amplasament sunt reprezentate de depozite antropice, anorganice, reprezentate prin argile prăfoase ÷ prafuri argiloase ± nisipoase, cu resturi centimetrice de materiale de construcții, orizonturi ce pot fi folosite ca teren bun de fundare. Fundația construcției investigate (cu o vechime mai mare de 10 ani) este pozată pe un orizont grosier de nisipuri cu pietriș, compactat (perna de balast), cu o grosime mai mare de 1.00m. Sub acestea pot fi interceptate pământuri semicoezive, cu plasticitate mijlocie, predominant plastic plastic consistente, uneori orizonturile fine, slab coezive. Conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții "indicativ NP074 – 2014", orizonturile interceptate pot fi încadrate în categoria "terenuri bune respectiv medii".
- Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77. este de 0,70-0,80 m. Fundațiile investigate satisfac această cerință, depășind adâncimea de îngheț și realizând încăstrarea în strat.
- Din punct de vedere seismic, conform SR 11100/1-1993 amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ (grade MSK) cu o perioadă de revenire de 50 ani (t_1). După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,25$ Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=1,0$ sec.
- Nivelul freatic nu interacționează cu fundațiile construcțiilor existente.
- Având în vedere că se dorește păstrarea construcției existente, într-o primă fază se recomandă expertizarea acesteia, atât la nivelul infrastructurii cât și al suprastructurii.
- În conformitate cu prevederile "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074/2014, amplasamentul se situează în categoria geotehnică astfel:
Condiții de teren – terenuri bune ÷ medii – 2÷3 puncte;
Apa subterană – fără epuismente – 1 punct;

Clasif. construcției după categ de importanță – normală – 3 puncte;

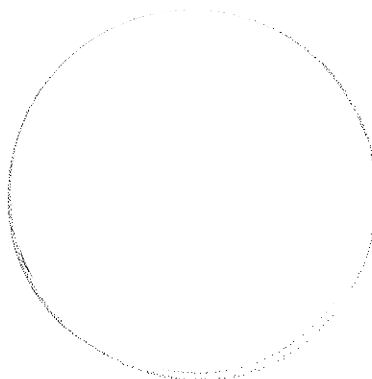
Vecinătăți - fără riscuri – 1 punct;

Zona seismică – $a_g = 0,25$ – 3 puncte.

este de tip „risc geotehnic moderat respectiv moderat”, iar categoria geotehnică este ”2”, punctajul maxim cumulat fiind de - 11 puncte

În concluzie, avându-se în vedere natura terenului de fundare, condițiile morfologice, seismice și hidraulice, putem spune că suprafața amplasamentului este în general adecvat realizării obiectivului propus, cu mențiunile specificate pe parcursul documentației.

Prezentul studiu are un caracter general specific acestei faze de proiectare, detaliile constructive și soluțiile de fundare pentru obiectivele ce vor fi proiectate, fiind alese în urma studiilor geotehnice ce vor fi realizate (conform legislației în vigoare) condiționate și de factorii tehnici ce caracterizează obiectivele propuse, informații nedisponibile la data întocmirii prezentei documentații.



Întocmit,
Ing. geolog



LEGENDA



contur imobil
investigat



locatie foraj
geotehnic



locatie dezvelire
fundatie

Copie dupa Google Earth

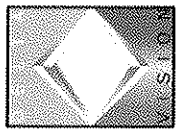
**SCHITA AMPLASAMENT
CU LOCALIZAREA SONDAJELOR**

proiect: "PUZ NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta
comert-servicii si locuire colectiva"
str. Vasile Alexandri 27, mun. Giurgiu, judetul Giurgiu

fara scara

proiect nr.: G773/2022

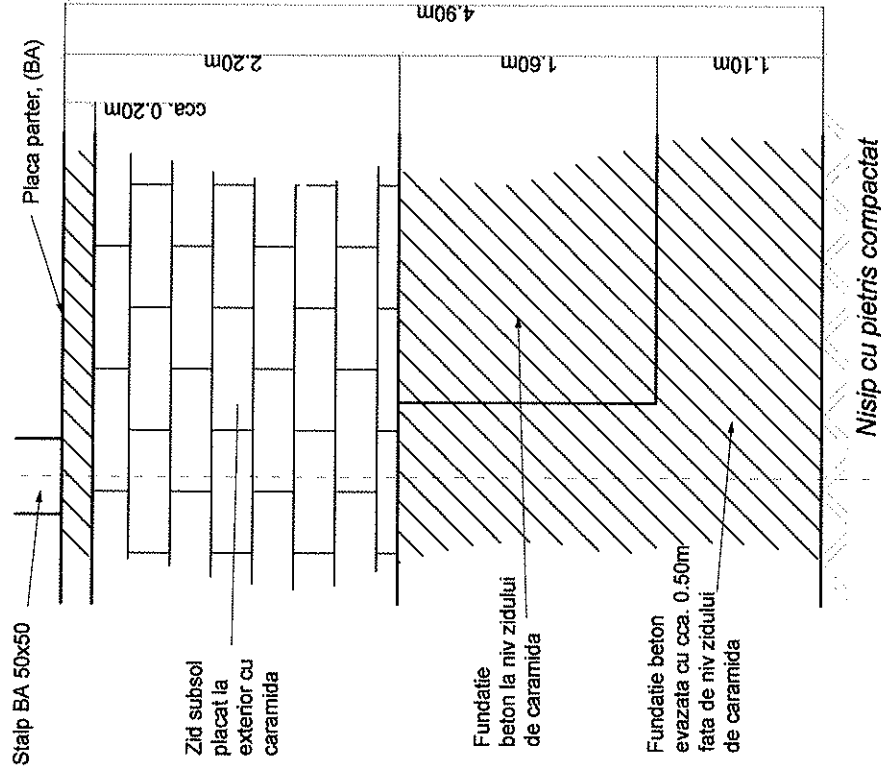
plansa nr. 1



DEZVELIREA DE FUNDATIE

Df1

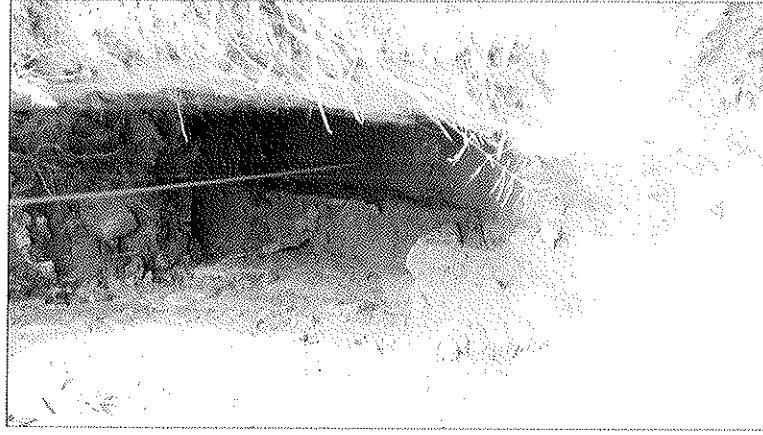
scara 1:50



±0.00m imobil

cca. -0.40m imobil = ±0.00m CTA

cca. -4.50m CTA



proiect: "PUZ NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva"
str. Vasile Alexandri 27, mun. Giurgiu, judetul Giurgiu

proiect nr.: G773/2022

plansa nr. 3