



**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.72084 /10.08.2023

A N U N Ț,

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 10 august 2023, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

”Proiect de hotărâre privind completarea și detalierea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General”

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

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

În conformitate cu prevederile art.7, alin.(4) din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 21 august 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.72087/10.08.2023

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
LILIANA BAICEANU

PROCES – VERBAL

Astăzi, 10 august 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.72084/10.08.2023 prin care Primăria Municipiului Giurgiu, anunță publicul interesat despre inițierea „**Proiect de hotărâre privind completarea și detalierea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.**”.

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

completarea și detalierea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu nr. 71744/ 09.08.2023;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism nr. 71749/09.08.2023;
- avizul Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- avizul Comisiei pentru administrație publică, juridic și de disciplină pentru avizare;
- prevederile art. 46 alin. 1³, 1⁶, 1⁷, 1⁸ din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Art 32 alin.(3) din Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HCL nr. 37/10.03.2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu, prelungită prin HCL nr. 89/31.03.2021 modificată prin HCL nr. 270/26.08.2021.
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin. 6 lit. c, art. 139 alin. (3) lit. e, art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă completarea și detalierea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 37/10.03.2011 prelungită prin HCL nr. 89/31.03.2021, în sensul introducerii posibilității de construire în regim cuplat și/sau înșiruit și a posibilității de retragere față de lințele laterale conform Codului Civil.

Art. 2. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Şef, Direcției Urbanism - Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Patrimoniu, Direcției Servicii Publice, Direcției Tehnice, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

Presedinte de ședință,

Giurgiu, _____
Nr. _____

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

DIRECȚIA URBANISM

Nr. 71749/09.08.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT

Prin Referatul de aprobare nr. 71744/ 09.08.2023, Primarul Municipiului Giurgiu a inițiat proiectul de hotărâre privind *completarea și detalierea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General*

II. TEMEIUL DE DREPT

Conform art. 136 din O.U.G nr. 57/2019 cu modificările și completările ulterioare privind Codul administrativ, Direcția Urbanism, în calitate de compartiment de resort, a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE

Având în vedere numeroasele solicitări înregistrate, ce vizează construirea/intervenții de/la locuințe unifamiliale/individuale iar din practica autorizării, constatăm că majoritatea acestor terenuri au dimensiuni reduse atât ca suprafață cât și ca deschidere front stradal, corelat cu retragerile obligatorii față de limite laterale și posterioare conform Regulamentului Local de Urbanism, ne confruntăm cu imposibilitatea exercitării dreptului de uzufruct prin lipsa posibilității directe de dezvoltare construcții și amenajări, iar condițiile de construibilitate impuse împiedică autorizarea directă, produc întârzieri în procesul de obținere a autorizației de construire,

vin cu costuri suplimentare pentru cetățeanul care ar trebui să elaboreze o documentație de urbanism (PUD/PUZ) și frânează tendința de dezvoltare firească a orașului

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art. 46 alin. din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, art. 32 alin.(3) din Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de actualizare a documentațiilor de urbanism și art. 129 alin. (2) lit. c, alin. 6 lit. c, art. 139 alin. (3) lit. e, art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI

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

ARHITECT ȘEF

Răzvan Adrian CALOTĂ

ȘEF BIROU,

Emilia IONESCU



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr.71743 / 09.08.2023

de acord,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

REFERAT

privind completarea și detalierea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Giurgiu a fost aprobat prin H.C.L.M. nr. 14/ 24.02.2000 și ulterior actualizat prin H.C.L.M. nr. 37/ 10.03.2011, valabil până la data de 31.12.2023 astfel cum a fost aprobat prin H.C.L.M. nr. 89/ 31.03.2021 modificată prin H.C.L.M. nr. 270/ 26.08.2021.

Au fost inițiate demersurile privind actualizarea și finanțarea Planului Urbanistic General.

Lipsa unui PUG valabil atrage imposibilitatea emiterii de certificate de urbanism și autorizații de construire, generând astfel un dublu blocaj: atât pe zona de investiții (construcții care nu pot fi demarate fără autorizații care necesită un PUG valabil), cât și pentru locuitorii municipiului care vor să construiască.

Reactualizarea PUG-ului și a Regulamentului local de urbanism reprezintă un demers de durată iar situația social-economică actuală pune municipiul în imposibilitatea de a realiza acest lucru într-un termen scurt, în timp ce completarea și detalierea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General ar putea elimina întârzierile în procesul de obținere a autorizației de construire, precum și neconcordanțele dintre specificul locului (tradiție) și regulamentele neadaptate acestuia.

Din experiența Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, care lucrează pe baza Regulamentului Local de Urbanism, parte integrantă din PUG aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, a cărui valabilitate s-a prelungit prin HCLM nr.89/2021, aproximativ 75% dintre solicitările înregistrate vizează construirea/intervenții de/la locuințe unifamiliale/individuale. Condițiile de construibilitate impuse prin RLU împiedică autorizarea directă, produc întârzieri în procesul de obținere a autorizației de construire, vin cu costuri suplimentare pentru cetățeanul care ar trebui să elaboreze o documentație de urbanism (PUD/PUZ) și frânează tendința de dezvoltare firească a orașului.

Pentru terenurile proprietate privată aparținând țesuturilor urbane omogene, altele decât cele din zonele protejate, Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, prevede retrageri de 3,5m, respectiv 5 m fata de limitele laterale si posterioare.



Din practica autorizării, constatăm că majoritatea acestor terenuri au dimensiuni reduse atât ca suprafață cât și ca deschidere front stradal, corelat cu retragerile obligatorii față de limite laterale și posterioare conform RLU, ne confruntăm cu imposibilitatea exercitării dreptului de uzufruct prin lipsa posibilității directe de dezvoltare construcției și amenajări.

GENERALITĂȚI

Planul urbanistic general are atât caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială are obligația să își întocmească și să își aprobe Planul urbanistic general.

Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de baza, cu privire la:

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- g) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.
- i) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.

Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

- a) evoluția în perspectiva a localității;
- b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

- d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.

După aprobare Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferente sunt opozabile în justiție.

PREVEDERI LEGALE

Cadrul legal care reglementează elaborarea și conținutul Planul Urbanistic General include:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;



- Hotărârea Guvernului nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 13/N/ 1999 de aprobare a reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/ 99.

Pe lângă acestea, vor fi luate în considerare toate reglementările în vigoare la data elaborării cu privire la gestionarea și amenajarea teritoriului, inclusiv planurile de amenajare a teritoriului de nivel superior PUG (PATN, PATJ, etc.), precum și proiectele, planurile și strategiile locale.

1. PREVEDERI CONFORM LEGII 350/2001

Conform Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul art. 44 alin. (1) - Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii. (2) Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean. (3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Art. 45. - Documentațiile de urbanism sunt următoarele: a) Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia; b) Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia; c) Planul urbanistic de detaliu.

Art. 32

a) 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;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Procedura de avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism este costisitoare și anevoioasă și reprezintă un impediment în dezvoltarea orașului.



2. PREVEDERI CONFORM ORDINULUI M.D.R.A.P. NR. 233/ 2016

ART. 30

(1) Planul urbanistic general (P.U.G.) se analizează în vederea actualizării la cel mult zece ani. Termenul de valabilitate a Planului urbanistic general se prelungește o singură dată, pe bază de hotărâre a Consiliului local, până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate.

ART. 31

(1) Actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie în situația în care:

- a) expiră termenul de valabilitate al documentației;
- b) ulterior aprobării au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii naționale sau regionale, oportunitatea realizării unei/ unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism;
- c) se produc modificări importante în cadrul legislativ de specialitate și/sau general, modificări care fac inoperante prevederile documentațiilor aprobate, în vigoare.

ART. 32

(1) Monitorizarea aplicării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare teritorială, precum și a prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate potrivit Legii, se face de către autoritățile administrației publice centrale și locale, prin evidențierea operațiunilor efectuate, precum și revizuirea permanentă a datelor și prevederilor din respectivele documentații. Monitorizarea implementării prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează de către structura de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, din cadrul autorităților administrației publice.

(2) Revizuirea permanentă a datelor și prevederilor din documentațiile privind activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism constituie una dintre metodele de monitorizare a aplicării documentațiilor aprobate și este în sarcina compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice de specialitate. Revizuirea documentațiilor urmărește marcarea sistematică, atât în format electronic, cât și în piesele scrise și desenate ale documentațiilor, a modului de realizare a propunerilor, în special a obiectivelor de utilitate publică, a restricțiilor impuse pentru protecția împotriva riscurilor naturale, precum și a eventualelor modificări sau detalieri prin planuri urbanistice aprobate.

(3) În vederea corelării prevederilor cu dinamica de dezvoltare, precum și cu nevoile și aspirațiile comunității, structura de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale realizează un raport de evaluare intermediară și formulează recomandări de optimizare și/sau modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism și, după caz, planul de măsuri de implementare a acestora, care se prezintă spre aprobare Consiliului Local.

Pentru a asigura un echilibru între interesele individuale ale cetățenilor, precum și între interesul individual și cel colectiv, propunem completarea și detalierea Regulamentului Local de Urbanism, venind astfel în întâmpinarea intereselor contribuabililor cât și a administrației locale. În acest sens, în vederea autorizării directe, propunem stabilirea retragerii construcțiilor pe una dintre laturi conform Codului Civil și introducerea posibilității de construire în regim înșiruit și/sau cuplat. Această propunere vine cu soluții



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

fezabile pentru cetățeni, ar avea un impact major asupra dezvoltării orașului cât și a extinderii bazei de impozitare, fără să aducă completări de esență a conceptului inițial definit prin studiile care sunt parte integrantă a PUG-ului în vigoare. Totodată, detalierea/completările nu impactează zonificarea funcțională, regimul de înălțime, trama stradală și indicatorii urbanistici din zonele studiate, definite ca principalii vectori urbanistici, fiind aplicabile exclusiv țesuturilor urbane situate în afara ariilor de protecție.

Având în vedere cele de mai sus, propunem completarea și detalierea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General .

ARHITECT ȘEF

~~Răzvan Adrian~~ CALOTĂ

ȘEF BIROU,

Emilia IQNESCU.



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

Nr.71744/09.08.2023

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere numeroasele solicitări înregistrate, ce vizează construirea/intervenții de/la locuințe unifamiliale/individuale iar din practica autorizării, constatăm că majoritatea acestor terenuri au dimensiuni reduse atât ca suprafață cât și ca deschidere front stradal, corelat cu retragerile obligatorii față de limite laterale și posterioare conform Regulamentului Local de Urbanism, ne confruntăm cu imposibilitatea exercitării dreptului de uzufruct prin lipsa posibilității directe de dezvoltare construcții și amenajări, iar condițiile de constructibilitate impuse împiedică autorizarea directă, produc întârzieri în procesul de obținere a autorizației de construire, vin cu costuri suplimentare pentru cetățeanul care ar trebui să elaboreze o documentație de urbanism (PUD/PUZ) și frânează tendința de dezvoltare firească a orașului

propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

***” Proiect de hotărâre privind completarea și detalierea Regulamentului
Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General ”***

Direcția Urbanism va întocmi raportul de specialitate pe care-l va susține în fața Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism și Comisiei pentru administrație publică, juridic și de disciplină pentru avizare.

PRIMAR,

Adrian Valentin ANGHELESCU