

**ROMÂNIA**



**Județul GIURGIU**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

---

---

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Centru mentenanță autoturisme”, beneficiar Matei Mădălina - Nicoleta**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.95.002/19.10.2023;
- raportul de specialitate al Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat la nr.96.342/ 23.10.2023;
- raportul informării și consultării publicului nr.90.330/10.10.2023 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;
- avizul Arhitectului Șef al Municipiului Giurgiu nr.94.270/18.10.2023 privind aprobarea documentației de urbanism;
- avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr.34.147/07.04.2023
- Certificatul de Urbanism nr.662/12.12.2022;
- cererea nr.13.581/ 09.02.2023 a doamnei Matei Mădălina-Nicoleta;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, prevederile Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/2000, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General, actualizat, al Municipiului Giurgiu, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.89/ 2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, modificat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.270/26.08.2021, prevederile Ordinului MDRT nr.2701/ 2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și prevederile art.129, alin.(6), lit.„c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.139, alin.(2), lit.„e” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Centru mentenanță autoturisme”, generat de imobilul – teren în suprafață de 3.000 mp., situat în Municipiul Giurgiu, tarla 22/1, parcela 22, FN, CF/ nr. cad. 42136, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr.U01/2023 de SDH ARCHITECTURE S.R.L., întocmită de urb. Daniela Glinischi, conform anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește Raportul informării și consultării publicului interesat de aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Centru mentenanță autoturisme”, conform anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Valabilitatea Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Centru mentenanță autoturisme” este de 2 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 de Detaliu pentru „Centru mentenanță autoturisme” privind distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și condițiile impuse de avizatori.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului Matei Mădălina - Nicoleta, elaboratorului documentației SDH ARCHITECTURE S.R.L., Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului - Șef, Serviciului 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,**

**Damian Marian**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 26 octombrie 2023  
Nr. 313

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți



Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 90330/ 10.10.2023

vizat,  
PRIMAR,  
Adrian ANGHELESCU

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic de Detaliu „Centru mentenanță autoturisme”**, situat în Giurgiu, Tarlaua 22/1, Parcela 22, identificat prin nr. cadastral 42136 și carte funciară nr. 42136, aflat în proprietatea domnului George-Adrian MATEI și a doamnei Mădălina-Nicoleta MATEI, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr.662/ 12.12.2022.

și pentru care a fost elaborat proiectul nr. U01/ 2023 de SC SDH ARCHITECTURE SRL, întocmit de urb. Daniela GLINISCHI, urbanist atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D, E, G<sub>7</sub>;

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

### 1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare/ de elaborare a propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 18870/ 23.02.2023 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 23.02.2023-09.03.2023 între orele rezervate programului cu publicul (marți și joi 9:00-13:00), persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208; sau pe pagina de internet a primăriei [www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro) la secțiunea Direcției Urbanism;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUD, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail ([primarie@primariagiurgiu.ro](mailto: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](http://www.primariagiurgiu.ro)) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 662/ 12.12.2022;
- piese scrise (memoriu justificativ);

- piese desenate (0. Încadrare în teritoriu și în zonă, 1. Situația existentă, 2. Reglementări urbanistice, 3. Reglementări edilitare, 4. Proprietatea asupra terenului, 5. Posibilități de mobilare urbanistică).

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, într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei studiate.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUD; 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:

- dnei. Elena CIOCÎLTAN – notificare nr. 18534/ 23.02.2023 (confirmare de primire – semnătură privată);
- dlui. Florian Claudiu CÎCÎALĂ – notificare nr. 18531/ 23.02.2023 (confirmare de primire – semnătură privată).

Rezultate:

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul Rezultat al informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe site-ul primăriei.

## 2. Implicarea publicului în etapa aprobării PUD

Această etapă informarea și consultarea publicului se va desfășura în conformitate cu respectarea prevederilor art. 6 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010; respectiv în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 *privind transparența decizională în administrația publică* și ale Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

## 3. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUD

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic de detaliu și se supune Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent care, în conformitate cu prevederile art. 41 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 reprezintă informații de interes public.

De asemenea, planul urbanistic de detaliu va fi postat pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu ([www.primariagiurgiu.ro](http://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,**  
Răzvan Adrian CALOTĂ

**întocmit,**  
Bogdan BONTAȘ

**SC SDH ARCHITECTURE SRL**

Str. Temisana nr.19, sector 1, Bucuresti CUI 23353656 / J40/3174/2008

Telefon : 0744.838406

PROIECT NR. : U01/ 2023

FAZA : P.U.D.

**TITLU: PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE CENTRU MENTENANTA AUTOTURISME  
NR. CADASTRAL 42136, PARCELA 22FN, TARLA 22/1  
MUN. GIURGIU , JUDEȚUL GIURGIU**

**BENEFICIAR: MATEI MĂDĂLINA NICOLETA și MATEI GEORGE ADRIAN**

**PROIECTANT: SDH ARCHITECTURE SRL – BUCUREȘTI**

**MEMORIUL GENERAL**

**SEF DE PROIECT: urb. Daniela GLINISCHI**

2023

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**MUN. GIURGIU  
JUDETUL GIURGIU**

**BENEFICIAR:**

**PROPRIETAR PARCELA:**

**MATEI MĂDĂLINA NICOLETA și MATEI GEORGE ADRIAN (soți)**

**PROIECTANT:**

**SDH ARCHITECTURE SRL - BUCURESTI**

**2023**

## CONTINUT PROIECT

### A - PIESE SCRISE

#### Memoriu General

- Incadrare in zona municipiului
- Incadrare în prevederile PUG - Mun. Giurgiu
- Analiza situației existente:
  - Regimul juridic
  - Regimul economic
  - Regimul tehnic
- Rețele tehnico – edilitare
- Propunere regulament
- Imaginea zonei studiate

#### Anexe

- Certificat de urbanism nr. 662 din 12.12.2022 eliberat de Primaria Mun. Giurgiu, Judetul Giurgiu
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, anexa la Certificatul de urbanism nr. 662 din 12.12.2022
- Fișa Corpului de proprietate
- Studiul topografic
- Studiul geotehnic
- Ilustrare de temă

### B – PIESE DESENATE

Plansa nr.1 – Incadrarea in Zona

Plansa nr.2 – Incadrarea in P.U.G. Giurgiu Actual

Plansa nr. 3 – Analiza Situatiei Existente

- scara 1/1000

Plansa nr. 4 – Reglementari Urbanistice

- scara 1/1000

Plansa nr. 5 – Regim juridic

- scara 1/1000

Plansa nr. 6 – Rețele edilitare

- scara 1/1000

Plansa nr. 7 – Imaginea zonei studiate

- scara 1/1000

## MEMORIUL GENERAL

### I – PREZENTARE GENERALĂ

Parcela care constituie obiectul prezentei documentații are o suprafață de 3000,0mp (cf. acte de proprietate) și 3000,0mp (cf. măsuratori), este situată în intravilanul Mun. Giurgiu, pe Str. Răchitei.

Parcela are o formă regulată, cu următoarele laturi și vecinătăți:

- la Nord pe o latură de 12,83m se învecinează cu domeniul public strada Răchitei;
- la Vest pe o latură de 194,934m din pct. 6 până în pct. 25 și apoi din pct. 25 până în pct. 26 o lungime de 38,86m - se învecinează cu proprietate privată a unor persoane fizice dna. CIOCÎLTAN ELENA;
- la Est pe o latură de 233,789m din pct. 5 până în pct. 27 se învecinează cu proprietate privată a unei persoane fizice/ juridice E-ECO SOUTH ENERGY SRL;
- la Sud pe o latură de 12,83m se învecinează cu proprietate privată a unor persoane fizice CÎCÎIALA FLORIAN CLAUDIU, MĂDĂLINA NICOLETA MATEI și GEORGE ADRIAN MATEI;

Pe teren nu se află nimic construit. Folosința actuală: intravilan arabil și curți-construcții, teren situat în zona "D" cf. HCLM nr. 173/2007. .

Parcela în studiu se află în zona nordică a municipiului Giurgiu, zonă cu puternic potențial de dezvoltare în domeniul serviciilor, în apropiere de DN5D și este situată pe Str. Răchitei.

Lotul are o formă dreptunghiulară, cu o deschidere la stradă de 12,83 metri, cu o lungime de 233,79 metri.

Având în vedere situarea terenului adiacent str. Răchitei la nord și a unui drum propus prin PUG la sud care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații sunt propuse cu un profil de minim 12,00m, se stabilește aliniamentul reglementat respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejurimile la o distanță de 6,00m din axul drumului conform Certificatului de Urbanism nr. 662/ 12.12.2022 emis de Primăria municipiului Giurgiu.

Proprietarii terenului studiat au inițiat această documentație de urbanism pentru a transla banda de construibile mai la sud, distal de drum, putând ulterior să dezvolte o documentație în vederea obținerii unei autorizații de construire. Construcția ce va fi propusă se va retrage la 40,0m față de aliniament, astfel încât să rezulte o tramă stradală coerentă, plăcută ochiului și de asemenea în siguranță (față de pericolele generate de rețeaua de curent).

Prezenta documentație (solicitată prin CU nr 662/ 12.12.2022), a fost întocmită pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului privind folosirea eficientă a terenului proprietatea sa în concordanță cu interesul public zonal, teren situat în municipiul Giurgiu, str. Răchitei, parcela 22FN.

Documentația prezintă își propune:

- Analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, corelând condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiar și cu stadiul aplicării prevederilor P.U.G.;
- Sublinierea compatibilității funcțiunii propuse în cadrul subzonei funcționale reglementată prin PUG Giurgiu, a condițiilor generale de realizare pe teren a unui



imobil cu o funcțiune mixtă – centru de mentenanță autoturisme, în scopul eliberării autorizației de construire;

- Identificarea posibilităților de edificare traduse prin indicatori fizico-urbanistici și a posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate
- Enunțarea priorităților și a categoriilor de intervenție;

Situarea și forma specială a parcelei impun ca, în conformitate cu prevederile PUG – Mun. Giurgiu, **transalatarea zonei de construibilitate** sa se faca in baza unei documentatii de urbanism la nivel de PUD care sa analizeze conditiile particulare ale parcelei si vecinatatile sale. **Funcțiunea “ subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor” și indicatorii urbanistici (POT maxim = 40% , CUT maxim = 1.2 , H =10,00m, RH solicitat = P+2E).**

Prezenta documentație vine să răspundă acestei prevederi a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, a Certificatului de Urbanism nr. 662/ 12.12.2022 eliberat de Primăria Mun.Giurgiu , și este întocmită în concordanță cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 privind “Metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic de Detaliu Indicativ: GM 009 -2000”.

## II. INCADRARE IN ZONA SI PREVEDERILE PUG aprobat

Terenul cuprins în P.U.D. este situat în zona delimitată de următoarele elemente de reper la nivel urban:

- in Nord p strada Răchitei ;
- in Est teren amenajat destinat panourilor fotovoltaice
- in Vest teren neamenajat , pasune
- in Sud teren neamenajat , pasune.
  - Coordonatele Stereo 1970 al punctelor de contur sunt:

Parcela (1A)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
Pt6	270146.537	579512.529	12.832
Pt5	270144.250	579525.156	233.789
Pt27	269913.807	579485.746	12.833
Pt26	269916.094	579473.118	38.855
Pt25	269954.393	579479.668	194.934
S(1A)=3000.05mp P=493.243m			

In conformitate cu **Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG**, parcela se încadrează în **zona LM4. Funcțiunile aprobate conform PUG: subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor și în zona CC1 – Zona transporturilor rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere**, pentru care s-au stabilit următorii indicatori urbanistici:  
POT maxim = 40%; CUT maxim = 1,2; pentru locuințe RMH – P+2 , H=10,0m;

## III – ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

### III. 1. – REGIMUL JURIDIC

Terenul este proprietatea soților Matei Mădălina și Matei George Adrian persoane fizice, după cum rezulta din contractele de vânzare nr. 732/ 16.10.2019, emis de BNP Nidin Ana Maria.

Terenul nu este grevat de sarcini și nu se află situat în zona protejată.

Terenul este situat în intravilanul Mun. Giurgiu aprobat prin PUG.

### III.2. – REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului este de intravilan agricol și curți-construcții.

Pe teren nu există nicio construcție.

Prin prezentul PUD se propune realizarea unei construcții care urmează să funcționeze ca centru mentenanță autoturisme, de amenajarea spațiilor exterioare (trotuare, alei pietonale, acces auto, parcuri, spații verzi) cât și asigurarea utilităților pentru aceasta (alimentare apă, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrică și cu gaze naturale etc).

Această funcțiune este compatibilă cu funcțiunile existente în zona, precum și cu cele admise prin P.U.G. aprobat.

### III.3. – REGIMUL TEHNIC

Actualul proprietar dorește să construiască o construcție, având funcțiunea de centru mentenanță autoturisme cu regimul de înălțime **Parter**, cu următoarele retrageri : retras la minim **1,00m** față de latura dreaptă a terenului, **40,00m** față de aliniamentul stradal, minim **3,00m** față de latura stânga a terenului și la **163,78m a clădirii** față de limita din spate, retragere posterioară.

Prin această investiție proprietarul vrea să valorifice acest teren care este situat într-o zonă aflată în apropierea drumului național.

Astfel se vor amenaja **15 locuri** parcare și garare **autovehicule**.

**Indicatorii urbanistici propusi (POT maxim = 10% , CUT maxim = 0,10 , H = +5,0m la atic, RH solicitat = Parter).**

### IV – REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Până de curând zona nu dispunea de utilitățile urbane moderne, astfel încât zona nu era canalizată și nici nu avea apă curentă, soluția adoptată fiind aceea a foselor și a puțurilor forate. În ultimii ani zona a beneficiat de o serie de investiții în domeniul edilitar, astfel încât în prezent terenul studiat beneficiază de posibilitatea racordului la majoritatea rețelelor.

#### A. ALIMENTARE CU APA ȘI EVACUAREA APELOR UZATE

Rețelele de alimentare cu apă și de canalizare menajeră se află în zona în care este amplasat terenul; se va solicita un acord de principiu de branșare la apă și canal Apa Service SA.

#### B. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Terenul analizat nu este în prezent racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică. Pentru terenul studiat se va solicita aviz furnizorului local.

#### C. GAZE NATURALE

Construcția ce urmează a fi edificată pe terenul studiat nu afectează rețelele de distribuție gaze naturale, eventuala branșare la acestea urmând a fi solicitată.

Intocmit, Urb. D. Glinischi

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU JUDETUL GIURGIU, MUN. GIURGIU, NR.CADASTRAL 42136

#### 1. ROLUL PREZENTULUI REGULAMENT

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic De Detaliu și are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din Planul Urbanistic De Detaliu și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de 3000,0mp. Totodată se vor stabili posibilitățile maxime de utilizare a terenului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic de Detaliu și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic De Detaliu stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R nr. 525/1996;
- Planul Urbanistic General al orașului Giurgiu, Județul Giurgiu;
- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice Mun. Giurgiu și a terenului ce face obiectul actualului PUD.

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI - PROPUNERE

Parcela care constituie obiectul prezentei documentații are o suprafață de 3000,0mp (cf. acte de proprietate) și 3000,00mp (cf. masuratori), este situată în intravilanul Mun.Giurgiu, pe Str. Răchitei. Parcela are o formă regulată.

#### 4. DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, ZONE, SUBZONE

În cadrul P.U.D. aferent terenului în cauză, au fost definite următoarele Unități Teritoriale de Referință:

**Terenul face parte din prevederile subzonei LM4 care sunt completate de prevederile subzonelor IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6;**

#### **5. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

Conform R.L.U. P.U.G. mun. Giurgiu, (planul urbanistic în vigoare cu incidența de reglementare asupra terenului studiat) terenul se află în **subzona funcționala LM4:** "subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor cu maxim P+2 niveluri, în zone construite". Aceasta subzonă funcțională este caracterizată prin următoarele utilizări:

##### UTILIZARI ADMISE

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

##### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă.
- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997
  - amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii
  - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
  - adăposturi pentru maxim 5 animale de casă
  - sere de maxim 100 mp
  - panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
  - toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
  - se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- **se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22<sup>00</sup> și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție**

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250mp și 600mp, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.

#### UTILIZARI INTERZISE

- Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă.

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 600mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție,

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;

- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

orice alte utilizari care nu sunt incluse la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

#### **Analiza fondului construit si a ocuparii terenului**

Zona în care urmează a se realiza investiția este o zonă în dezvoltare, aflată în apropierea unei artere rutiere a orașului, Str. Rachitei de importanță redusă.

Retragerile zonei edificabile vor fi de 40m față de aliniamentul stradal – limita de proprietate; retragerea față de limita lateral stanga va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,50m; retragerea față de limita laterala dreapta va fi de 1,00m față de limita de proprietate.

Zona rămasă liber, în proximitatea drumului va fi rezervată accesului (auto și pietonal), a parării autoturismului (autoturismelor). Circulațiile vor fi pavate cu dale înierbate, restul terenului se va amenaja peisager prin plantare de arbori și arbuști specifici zonei de silvostepă pentru a "izola" locuința de circulația publică. Se va planta minim 1 arbore pentru fiecare 50 mp spațiu verde. Spațiul verde va ocupa minim 50% din proprietate.

Construcția propusă va avea un regim de înălțime Parter, învelitoare șarpantă lemn/tabla tip Lindab, generând astfel un volum similar volumelor clădirilor din zonă, atât ca regim de înălțime cât și ca formă.

In urma acestei analize urbane morfologice, se contureaza urmatoarele principii de conformare regulatoare a volumului preconizat:

- ocuparea terenului va fi izolată în concordanță cu specificul zonal cât și cu specificul zonal functional - rezidențial

- înălțimea maximă nu ar trebui să o depășească pe cea a clădirilor învecinate.

- se va ține cont de particularităților sitului și de aspectul general al zonei, conform exigențelor actuale de coerență și eleganță a arhitecturii europene.

### **Indicatori și reglementari urbanistice pentru lotul în cauză**

Prin certificatul de urbanism nr. 662/ 12.12.2022 se precizează următoarele reglementări extrase din RLU aferent PUG Giurgiu:

- POT maxim - 40%; CUT maxim - 1,2; spații libere și plantate se vor asigura minim 30%
- subzona funcțională reglementată este perfect compatibilă cu funcțiunea propusă în PUG.

Elementele definitorii ale acestei amplasări sunt:

- **retragere la strada (FAȚĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE) de 40m pentru retragerea de prim-plan, retragerea se va considera paralelă cu axul drumului**
  - **RETRAGEREA CONFORM RLU PE LATURA DE EST – MINIM 3,00M**
  - **RETRAGEREA CONFORM accord notarial PE LATURA DE VEST – MINIM 1,00M**
  - **RETRAGEREA CONFORM RLU PE LATURA DE SUD – MINIM 163,78M**
- Din punct de vedere al înălțimilor:

- **construcțiile vor avea o înălțime minimă 5,0 CTA și maximă de 6,00m**
- Propuneri circulație.**

Funcțiunea necesită realizarea unui singur acces; acesta se va realiza pe limita nordică a proprietății, direct din strada Răchitei, atât auto cât și pietonal.

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe locurile special amenajate pe latura nordică, în interiorul parcelei; suprafața acestora va fi proporțională cu suprafața desfășurată a investiției, cu un indicator de 1 loc parcare pentru 50mp suprafață construită desfășurată propusă

#### **Propunere orientativă**

Investiția presupune realizarea unui corp de clădire cu suprafață construită de *aproximativ* 250mp.

POT propus = 10% , CUT propus = 0,10

#### **Echipare edilitară**

Construcția nouă va fi obligatoriu racordată la rețeaua urbană electrică, de apă și gaze, rețele existente adiacente amplasamentului. Racordul pentru evacuarea apelor pluviale și menajere se va face în rețeaua de pe aceeași stradă.

În funcție de rezultatele procedurii specifice de avizare, la această fază de proiectare (DTAC) se va alege soluția posibilă a fi implementată.

#### **Reglementări juridice**

Tipuri de proprietate

##### Proprietate privată

Terenul este proprietatea soților Matei Mădălina și Matei George Adrian persoane fizice, după cum rezulta din contractele de vânzare nr. 732/ 16.10.2019, emis de BNP Nidin Ana Maria.

Terenul nu este grevat de sarcini și nu se află situat în zona protejată.

Circulația terenurilor

- Terenul își păstrează tipul de proprietate (proprietate a persoanelor fizice) și își va schimba categoria de folosință, din arabil în teren curți-construcții în intravilan, ulterior obținerii autorizației de construire
- parcurile se vor realiza pe locurile special amenajate pe latura nordică, în interiorul parcelei; suprafața acestora va fi proporțională cu suprafața desfurată a investiției.

Obiective de utilitate publică

- Investiția nu presupune necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică.

## 6. CONCLUZII SI MĂSURI

### **5.1. Inscrierea în prevederi PUG**

Analizând comparativ Planul Urbanistic General și reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii:

- funcțiunea locuire se înscrie atât în reglementările RLU/PUG cât și în cadrul construit actual (in-situ), datorită următoarelor considerente:
  - nu afectează caracterul general al zonei
  - concordă cu tipul celorlalte investiții din zonă
- din punct de vedere al reglementărilor de edificare se păstrează caracterul general zonal, POT, CUT și regim de înălțime se înscriu în indicatorii stipulați prin PUG pentru LM4.
- amplasarea construcției se face ținând cont de constrângerile locale, proprii lotului analizat având ca scop, dincolo de o bună funcționalitate a clădirii propuse, principiul afectării minime a construcțiilor de pe terenurile învecinate cât și a cristalizării unei imagini coerente din spațiul public

### **5.2. Priorități de intervenție, măsuri**

Pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei documentații, se impun a fi luate următoarele măsuri :

- **Adoptarea - prin Hotărâre de aprobare a prezentei documentații - a noilor reglementări urbanistice pentru terenul nr.cad. 42136**
- **Demararea proiectării în vederea obținerii autorizației de construcție**
- **Realizarea investiției.**

### **5.3. Aprecieri ale elaboratorului**

Concretizarea propunerilor prezentei documentații duce la realizarea următoarelor deziderate:

- Asigură posibilitatea concretizării opțiunilor investiționale ale proprietarilor pe lotul analizat fără însă a afecta cadrul comunitar existent și reglementat;
- Asanează și asigură atractivitate în zonă;
- Conferă personalitate terenului contribuind la definirea cadrului urban;

**Față de motivația prezentată mai sus, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră benefică inițiativa detalierii propunerilor PUG prin reglementările prezentului PUD nr.cad. 42136 pentru investiția «Construire centru mentenanță autoturisme»**

Intocmit, Urb. Daniela Glinischi