

Serviciul Autorizații și documentații de urbanism

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], cu domiciliul în mun. Giurgiu, str. [redacted] nr. [redacted] reprezentată prin [redacted] înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. [redacted]/ 28.06.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. [redacted] din 23.02.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal
pentru
„Construire spațiu servicii recreative”
generat de imobilul situat pe [redacted] nr. [redacted], cf. CU nr. [redacted]

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul în suprafață de 1307mp (11307,00mp din acte), este situat în intravilanul municipiului Giurgiu, conform actelor de proprietate și extraselor de carte funciară, terenul analizat se află în proprietatea soților [redacted] și [redacted] și deține nr cadastral [redacted], liber de construcție. Terenul studiat se află în unitatea teritorială de referință LM2, locuințe și funcțiuni complementare comerț servicii conform PUG Giurgiu în vigoare, zonă preponderent rezidențială, dar întâlnim și zone mixte de industrie, comerț și servicii. Zona studiată se caracteriază printr-un parcelar regulat și cuprinde terenul ce a generat documentația de față și vecinătățile acestuia.

Vecinătăți:

- nord: proprietate privată;
- sud: șos. Alexandriei;
- est: proprietate privată;
- vest: proprietate privată;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Indicatori existenți (aprobați):

Conform P.U.G. Giurgiu, aprobat prin HCL nr. 037/2018, terenul este situat în intravilanul localității, în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Amplasamentul este situat în intravilan, cu tendința de dezvoltare în această zonă preponderant rezidențială și cu zone mixte – comerț, servicii, locuire individuală și colectivă (conform situației existente din teren);

Zona nu este deservită de toate rețelele edilitare;

Accesibilitate sporită, legătura favorabilă cu București și Ilfov;

Tendințe de dezvoltare ale zonei.

Hotărârea consiliului local al orașului Giurgiu Nr. 037/2011 de aprobare a PLANULUI URBANISTIC GENERAL, reglementează suprafața de teren studiată, ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu următorii indicatori

Categorii funcționale: CC1 - teren domeniu public zonă drum;

LM2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare comerț-servicii

Indicatori propuși:

IS – SUBZONA COMERT SERVICII CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE ,SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

Utilizari admise:

- spații comerț servicii în regim P+1E
- spații recreative
- loc de joacă pentru copii
- Spații alimentație publică tip FAST FOOD
- echipamente publice specifice zonei de locuit;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amanunțul;
- cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

Suprafete propuse U.T.R.IS

S teren = 1307,00 mp

Regim de înălțime = P+1E+M

POT max = 40%

CUT max = 1.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

POT max. = 40%

CUT max = 1

$$H_{\max} = P + 1 + M$$

Retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate:

la Nord – minimum 3.50m

La Sud – minimum 31.0.m (retragerea este conditionata de protectia liniei LEA de 24m)

La Est – minimum 3.00m

La Vest – minimum 2.0.m

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

In prezent imobilul teren analizat, nu este bransat la rețelele edilitare existente. Terenul se va bransa la momentul extinderii rețelelor de alimentare cu apa si canalizare iar gaze naturale si energie electric conform avizelor de amplasament.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor – cand latimea accesului este mai mica de 4,00 metri, este obligatorie obtinerea avizului ISU.

In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 metri;

Numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu.

In toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **250,00** metri;

Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996

Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni.

Apa potabila – orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile sau sa si aiba asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizare menajera – constructiile trebuiesc racordate la rețeaua locala de canalizare sau solutionata evacuarea apelor uzate, prin deversare intr-un canal colector, numai dupa epurarea acesteia printr-un sistem propriu, agreat, conform legislatiei in vigoare.

Canalizare pluviala – amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica colectoare a acestora – racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Retele electrice, telefonice si CATV – cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran – in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor; bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze – toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate – orice cladire de locuit (locuinte individuale si/sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

5. Capacitățile de transport admise

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Cf. CU nr. 425 din 11.04.2023:

Acordul proprietarilor direct învecinați pentru schimbarea funcțiunii teren cf. PUZ

Alimentare cu apă (amplasament și bransament)

Canalizare (amplasament și bransament)

Alimentare cu energie electrică

Gaze naturale

Telefonizare

Securitate la incendiu

Sănătatea populației

Aviz I.J.Poliție-Serviciul Rutier

Aviz/acord STS

Acord Direcția Patrimoniu (PMG)

Studiu topografic

Studiu geotehnic

Studiu circulație

Raportul informării și consultării publicului cf. Ordinului MDRT nr. 2701/2010 și HCLM nr. 196/2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism

Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecție mediului

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

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

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

- etapa pregătitoare (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația pentru avizul de oportunitate);
- etapa elaborării propunerilor (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația cu respectarea condițiilor din avize și studii);

- etapa aprobării PUZ (30 de zile lucrătoare de la data afișării – documentația finală propusă spre aprobare);
- etapa monitorizării implementării PUZ (pe toată durata de valabilitate a documentației, după aprobarea acesteia în Consiliul Local).

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

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

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

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

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

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

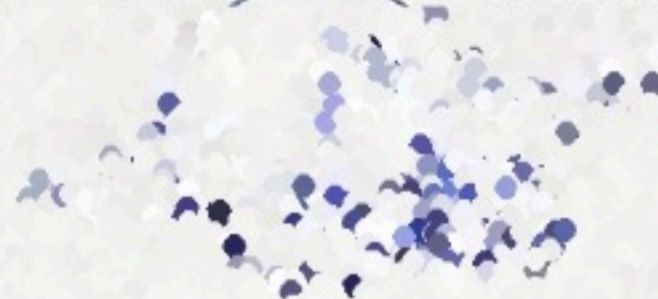
PUZ și RLU aferente, vor fi întocmite cu respectarea condițiilor și recomandărilor impuse de comisia CTATU.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 183 din 11.04.2023, emis de Primăria Municipiului Giurgiu.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ARHITECT-ȘEF,

Adrian-Răzvan CALOTĂ



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 domnului [redacted] cu domiciliul/ sediul în mun. Giurgiu, str. [redacted] nr. [redacted] înregistrată cu nr. [redacted] 26.16.2023;
pentru documentația/ obiectivul/ proiectul: PUZ „Construire spațiu servicii recreative”
pentru imobilul situat în mun. Giurgiu [redacted] mun. [redacted] jud. Giurgiu, CF. [redacted], nr. cad. [redacted].

În urma analizei documentației în ședința Comisie din data de 12.07.2023, se eliberează următorul:

AVIZ FAVORABIL
cu condiții:

- Analizarea contextului / vecinătăților și includerea în reglementare;
- Verificarea posibilității de retragere de doar 1.30 m față de limita laterală de proprietate – recomandată retragere mai mare;
- Asigurarea accesului de intervenție de urgență pe lot (minim 3 m);
- Realizarea accesului carosabil pe limita din dreapta, să poată asigura accesul până în capătul lotului;
- Realizarea parcării la intrarea pe lot, astfel încât să rămână un spațiu verde generos;
- Respectarea conținutului cadru privind elaborarea studiului de oportunitate;

Recomandări:

- Întreaga documentație se va redacta cuprinzând parcela ce a generat PUZ cât și parcelele învecinate, cu delimitarea zonei de studiu;

având: 2 voturi favorabile,
1 voturi nefavorabil;
- abțineri.

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

Încheiat astăzi, 13.07.2023
Aviz nr. [redacted] 13.07.2023.

PREȘEDINTE,
Adrian Valentin ANGHELESCU

ARHITECT ȘEF
Răzvan Adrian CALOTĂ

întocmit,
secretarul comisiei
Denisa-Nicoleta NECULA

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. [redacted] din 11.04. 2023

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. [redacted] din 11.04. 2023

în scopul:

"CONSTRUIRE SPAȚIU SERVICII RECREATIVE"

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu domiciliul în județul [redacted], municipiul [redacted], str. [redacted] nr. [redacted] tel. [redacted] înregistrată la nr. [redacted] din 23.03.2023;
pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, șos. [redacted], nr. [redacted], CF nr. [redacted], nr. cad. [redacted] sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CŪ);
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil – teren (S = [redacted] proprietatea privată a persoanelor fizice ([redacted] cf. Act de Alipire nr. [redacted] / 20.01.2023, emis de notar public Vlăsceanu Ioana Liliana, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat cu sarcini
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referință LM 2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite precum și în CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent șos. Alexandriei, care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații sunt propuse cu un profil de min. 20,00m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10,00m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

- UTILIZĂRI ADMISE:

Reparații și extinderi la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spații verzi amenajate (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului); spații libere pietonale.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; sere de maxim 100mp; panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată; Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfășurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici

pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții: asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere. Parcela se consideră construibilă dacă are suprafețele și deschiderile minime astfel: regim înșiruit – 150mp, respectiv 8m; regim cuplat – 200mp, respectiv 10m; regim izolat – 250mp, respectiv 12m. Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim 3,5m. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea; prin excepție se admit parcele care nu respectă aceasta prevedere numai dacă parcela respectivă nu provine dintr-o dezmembrare.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat al parcelei cu o distanță de minim 4m; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfășurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.). Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate. Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

În situația în care regimul de construire va fi cuplat pe una din limitele laterale (cu calcan), orientarea pantelor acoperișului va fi în interiorul proprietății, fără ferestre și cu acordul autentificat al vecinilor afectați.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

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

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

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

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

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

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran. Se recomandă ca minim

75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

- ÎMPREJMUIRI:

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.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

POT maxim = 35%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

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

Se vor respecta prevederile Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul MS nr. 119/ 2014 și ale Normelor de aplicare ale Legii nr. 50/ 1991 aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/ 2009, și se va obține acordul proprietarilor afectați, dacă este cazul.

Având condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilelor identificat cu CF nr. CF 44394, nr. cad. 44394, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul* autorizarea investiției este condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism – PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate, prin care vor fi stabilite inclusiv avizele/ acordurile și studiile necesare.

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

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

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

Cf. art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/ 2001, prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele 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 nr. 196/ 2001 care aprobă *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010. Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 16.08.2000 care aprobă *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal*.

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

Documentația de urbanism va fi elaborată pe suport topografic vizat de OCPI, la care se va atașa și inventarul de coordonate care definesc perimetrul imobilului. Pentru realizarea investiției se va solicita un nou certificat de urbanism, care se va emite cu respectarea reglementărilor aprobate prin PUZ.

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

„ELABORAREA UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU SERVICII RECREATIVE”

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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 va fi însoțită de următoarele:

- 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)**
[x] **acordul autentificat al proprietarilor afectați în conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr. 839/ 2009 și Ordinului MS nr. 119/ 2014, dacă este cazul.**
c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**
[] D.T.A.C. [] D.T.A.D. [] D.T.O.E.
d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**
d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) – amplasament și/ sau branșament:**
[x] **alimentare cu apă** [x] **gaze naturale**
[x] **canalizare** [x] **telefonizare**
[x] **alimentare cu energie electrică**
d.2) **avize și acorduri privind:**
[x] **securitatea la incendiu** [] **protecția civilă** [x] **sănătatea populației**
d.3) **avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)**
[x] **aviz I. J. Poliție - Serviciul rutier** [] **avizul Unic al Consiliului Județean**
[x] **aviz S.T.S.** [] **aviz CNCF CFR SA**
d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original)**
[x] **studiu topografic, înregistrat OCPI** [] **studiu de altimetrie** [] **studiu de însorire**
[x] **studiu geotehnic, inclusiv referat Af** [] **studiu de circulație** [] **studiu peisagistic**
[x] **Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, ale Legii nr. 350/ 2001, ale Ordinului MDRAP nr. 233/ 2016, ale Ordinului MLPAT nr. 21/ N/ 2000 și ale Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000**
[x] **Raportul informării și consultării publicului cf. Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM nr. 196/ 2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism**
e) [x] **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)**
[x] **dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la RUR**

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 24 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT SEF,

întocmit,
Alina PANTELIMON

Achitat taxa de: **23,00** lei, conform chitanță nr. **0190A8PR-000291-23032023140639** din **23.03.2023**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2023.

Avizat,
Secretar General
Liliana BĂICEANU

ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Construire spațiu servicii recreative”,
beneficiar [REDACTED]

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.67472/17.07.2024 al Primarului municipiului Giurgiu;
- Raportul de specialitate nr.68233/18.07.2024 al Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr.62028/01.07.2024 al Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr.67512/17.07.2024 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 63423/13.07.2023;
- Avizul de Oportunitate nr.20034/ 23.02.2024 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr.183/ 11.04.2023;
- cererea nr.37924/11.04.2024 a [REDACTED] 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 „Construire spațiu servicii recreative” generat de imobilul – teren în suprafață de 1307mp, situat în mun. Giurgiu, [REDACTED] identificat cu nr. cad. [REDACTED], CF [REDACTED] pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 11/ 2023 de [REDACTED], întocmită de arh.urb. [REDACTED], 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 „Construire spațiu servicii recreative”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Construire spațiu servicii recreative” 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.

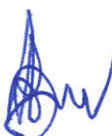
Art. 5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Construire spațiu servicii recreative”, privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul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

Art. 6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate. Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului [REDACTED], elaboratorului documentației [REDACTED], 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

Giurgiu, _____
nr. _____

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



REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„CONSTRUIRE SPAȚIU SERVICII RECREATIVE”

beneficiar [REDACTAT]

Prin cererea 37924/11.04.2024 [REDACTAT] a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE SPAȚIU SERVICII RECREATIVE”, 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. 183/ 11.04.2023; 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/ 2011, fiind întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 62028/ 01.07.2024 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
„CONSTRUIRE SPAȚIU SERVICII RECREATIVE”
beneficiar [REDACTAT]

Serviciul Autorizații și Documentații de 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.

P R I M A R,

Adrian Valentin ANGHELESCU

[REDACTAT]

Raportul compartimentului de specialitate

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE SPAȚIU SERVICII RECREATIVE”, beneficiar: [REDACTAT]

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr.67472/17.07.2024, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE SPAȚIU SERVICII RECREATIVE”, beneficiar, [REDACTAT] aflat în proprietatea [REDACTAT] cf. Act notarial nr. 108/ 20.01.2023 emis de notar public [REDACTAT] 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, Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul 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. 183/ 11.04.2023 și în baza Avizului de Oportunitate nr.20034/ 23.02.2024, 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 1307mp, identificat cu nr. cad. [REDACTAT] CF [REDACTAT] situat în mun. Giurgiu, [REDACTAT] pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 11/ 2023 de [REDACTAT]

Reglementarea urbanistică propusă are ca scop principal construirea unui spațiu de servicii recreative.

Accesul carosabil va avea o lățime de minimum 3,50m, direct din circulația publică (șos.Alexandriei)

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:

- CC1- zona transporturilor rutiere

POT max. = 50 %, CUT max. = 1,0mp ADC/ mp teren

-UTR LM2: subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M;

-POT max. = 35%, CUT max. = 1,0mpADC/mp teren

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea UTR din LM2 în IS-SUBZONA COMERȚ SERVICII CUPRINDE FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERȚ, ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI MANUFACTURĂ, EXCLUSIV LOCUIRE, ÎN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULAȚIE, ALTE ZONE DE INTERES.

Propuneri conform documentației de urbanism:

UTILIZĂRI ADMISE: spații comerț servicii în regim P+1E; spații recreative;; spații alimentație publică tip fast-food; echipamente publice specifice zonei producție și manufactură; sedii ale unor companii și firme. servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc; comerț cu amănuntul; cofetării, cafenele etc; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate –scuaruri;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi 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 250mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

UTILIZĂRI INTERZISE: locuințe individuale și colective; activități poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcții provizorii; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe planurile fațadelor desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitări de material refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibile din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

POT = 40%; CUT maxim = 1,00mp ADC/ mp teren;

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism au fost obținute de către beneficiar pentru documentația privind Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE SPAȚIU SERVICII RECREATIVE ”mun. Giurgiu, [REDACTAT] astfel:

- Aviz E-Distribuție Muntenia SA nr.17501641/ 25.05.2023;
- Aviz Apa Service SA nr. 17000/20.11.2023;
- Aviz Orange Romania Communications SA nr. 100/05/03/01/B/GR/1643/13.11.2023
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu nr.10838/ 11.12.2023
- Aviz Inspectoratul de Poliție al Județului Giurgiu nr. 49075/28.12.2023;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vlașca” a județului Giurgiu nr.20251172/08.11.2023;
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a județului Giurgiu nr. 441/14.11.2023 ;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr.20027/ 06.12.2023
- Aviz Distrigaz Sud nr/40413-319.223.150/13.11.2023

Tariful în sumă de 565,00 RON a fost achitat cu factura MAN00001547-30.01.2024 în contul Registrul Urbașiștilor din România.

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

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

IV. Reglementări legale incidente

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

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

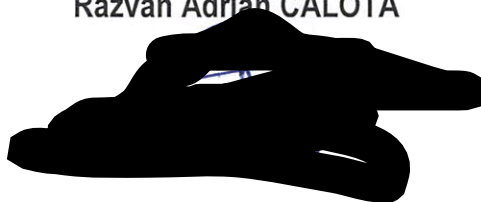
V. Concluzii și propuneri

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin HCLM Giurgiu nr. 196/ 2011, în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Construire spațiu servicii recreative” a fost realizată informarea și consultarea publicului, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 62028/01.07.2024.

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
Răzvan Adrian CALOTĂ





nr. 67512/17.07.2024

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de Ficleanu Ștefan Marius,
cu domiciliul în mun. Giurgiu, str. Cărămidarii Vechi nr.29,
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 61191 27.06.2024;
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
„Construire spațiu servicii recreative”
generat de imobilul situat mun. Giurgiu,

Inițiator: us

Proiectant:

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă PUZ: imobilul – teren în suprafață de 1307,0mp situat în mun. Giurgiu nr.cad. 44394.

Prevederi urbanistice aprobate anterior (existente cf. PUG:

- UTR LM2 –subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M.
- CC1- zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere.
- regim de construire: discontinuu
- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici și servicii;
- H max. = P+1+M înălțimea maximă la cornișă 10m
- POT max. = 35%;
- CUT max. = 1,0m ADC/Steren;
- retragerea minimă față de aliniament = față de aliniamentul parcelei 4m;
- retrageri minime față de limitele laterale = h/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,5m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = h/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0m

Prevederi urbanistice propuse prin PUZ supus aprobării:

- UTR IS:Subzona comerț servicii -cuprinde funcțiuni mixte. servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, exclusive locuire în lungul principalelor artere de circulație, alte zone de interes
- regim de construire: izolat
- funcțiuni : subzona mixtă comerț servicii cu maxim P+2 niveluri;

Se propune o amplasare conformă cu specificul parcelarului zonal existent, izolată, prezentând următoarele retrageri:

- viitoarele clădiri se vor retrage fața de limitele laterale de proprietate cu min.2,0m și față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătatea din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3.50m;la sud minim 31.0m(retragere condiționată de protecția liniei LEA de 24m)
- din punct de vedere al locurilor de parcare – parcare și gararea se vor rezolva numai în incinta proprie
- înălțimea maximă admisibilă la cornișă P+2(11m)
- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelei;
- POT max. = 40%;
- CUT max. =1,00mp ADC/Steren;
- circulații și accese:–accesul carosabil de minim 3,50m lățime dintr-o circulație publică(șos.Alexandriei); staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- 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. 63423 din data de 13.07.2023.

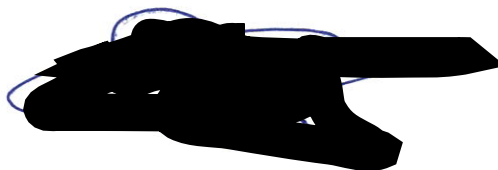
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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
Răzvan Adrian CALOTĂ**





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

SERVICIUL AUTORIZAȚII ȘI DOCUMENTAȚII
DE URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

nr.62028/ 01.07.2024

vizat,
PRIMAR

Adrian Valentin 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/ 2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Construire spațiu servicii recreative”, [redacted] mun.Giurgiu, jud.Giurgiu identificat prin nr. cadastral [redacted] carte funciară nr. [redacted] lat în proprietatea dlui. [redacted] domiciliat în Giurgiu, str.Cărămidarii Vechi nr.29 ;pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism 183/ 11.04.2023 și Avizul de Oportunitate nr. 20034/ 23.02.2024;

și pentru care a fost elaborat studiul de oportunitate nr.11/ 2023 de [redacted] întocmită de arh. [redacted] arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D, E;

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr.27806/15.03.2024 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 15.03.2024-29.03.2024 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 – Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism, 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.183/11.04.2023 ;
- aviz de oportunitate nr.20034/ 23.02.2024 ;

- studiu de oportunitate elaborat de [redacted] întocmit de arh. [redacted] e cuprinde: piese scrise (memoriu și regulament) și piese desenate (P1.Încadrare în teritoriu și zonă;P2.Situație existentă;P3 Reglementări urbanistice; P4.Regimul juridic;P5.Reglementări edilitare. ; P6. Mobilare urbană).

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/sesizări din partea publicului ;

2. Implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr.48164/16.05.2024 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 16.05.2024-30.05.2024 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 [redacted] din cadrul Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, 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 nr.11/2023, de A [redacted] întocmită de arh. Sofian NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde piese scrise (memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (P1.- plan încadrare în zonă;P2.-situație existentă;P3.-reglementări urbanistice;P4.-situație juridică;P5. -reglementări edilitare ;P6.- mobilare urbană

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.

Având în vedere faptul că inițiatorul documentației PUZ nu a identificat adresele de domiciliu ale proprietarilor/vecinilor pe latura de nord a parcelei ce a generat documentația PUZ conform declarației notariale nr.213/27.03.2024, au fost transmise solicitări pentru identificarea adreselor de domiciliu a următorilor, astfel:

- adresa nr.32898/29.03.2024 către Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu-prin adresa nr.35274/ 04.04.2024, transmite faptul că [redacted] sugerează ca decedat în evidențele direcției, iar pentru dl. [redacted] nu au putut identifica persoana și adresa de domiciliu în baza de date(fără rol fiscal bunuri întregistrate în evidențe).
- adresa nr.32902/29.03.2024 către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu –prin adresa nr.38297/02.04.2024 se sugerează solicitare anexa 8 la Ord.600/2023 ;
- adresa nr.32913/ 29.03.2024;42518/24.04.2024,către Direcția Patrimoniu-prin adresa nr.35686/05.04.2024 transmite extrasele de carte funciară pe laturile est și vest- prin adresa 46006/ 10/05.2024, se transmit date privind vecinii pe latura nord (nume,prenume,adrese ale proprietarilor/moștenitorilor legali ai acestora) ;
- prin adresa nr.55279/ 06.06.2024 s-a solicitat dlui. [redacted] a în calitate de inițiator să completeze documentația cu declarație notarială prin care își asumă orice răspundere cu privire la adoptarea acestei documentații și exonerează Primăria municipiului Giurgiu de orice răspundere- prin adresa nr.56467/11.06.2024 a fost depusă declarația notarială nr.368 din data de 11.06.2024;

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUZ conform declarației notariale nr.213/ 27.03.2024 ; privind propunerile din documentația 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:

- [REDACTAT] -notificare nr. 48219/16.05.2024 (confirmare de primire – 20.05.2024);
- P[REDACTAT] -notificare nr.48215/16.05.2024 (confirmare de primire-23.05.2024) ;
- [REDACTAT] -notificare nr.48183/16.05.2024(confirmare de primire-20.05.2024) ;
- N[REDACTAT] -notificare nr.48203/16.05.2024(confirmare de primire-23.05.2024)

Rezultate:

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

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul Rezultat al informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor; 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 [REDACTAT] din cadrul Direcției Urbanism – Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism, 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 BONTAS

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU DE SERVICII RECRETIVE.

FAZA: P.U.Z.



Proiect Nr. : /2023

Faza de proiectare: P.U.Z.

Titlul lucrării: **CONSTRUIRE SPATIU DE SERVICII
RECRETIVE.**

Amplasament: **SOS. , NR , MUN
GIURGIU, JUD. GIURGIU**

Beneficiar: **STEFAN MARIUS FICLEANU**

Proiectant: **ARHITRAD 474 S.R.L.**

Data: **AUGUST 2023**



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- I. Volumul I - Memoriu de prezentare - 11 pag. - 1
exemplar;
- II. Volumul II - Regulament local de urbanism

B. PIESE DESEATE

- III. Incadrare in PUG /teritoriu - U01 -1 exemplar;
- IV. Situatia existenta - U02 2exemplare;
- V. Plan reglementări – propunere edificabil 1/1.000 - U04 -1 exemplar;
- VI. Plan situatia juridica - U05 -1 exemplar;
- VII. Plan retele edilitare - U05 -1 exemplar;
- VIII. Mobilare urbana - U06 -1 exemplar;

COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect:

arh. urb. Sofian Niculescu

Proiectat:

arh. urb. Sofian Niculescu

arh. urb. st. Tiberiu Ribigan



Cuprins

Volumul I – MEMORIU DE PREZENTARE.....	5
1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei	5
1.2. Obiectul lucrarii	5
1.3. Surse documentare	6
2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII	7
2.1. Evolutia zonei	7
2.2. Incadrare in localitate.....	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.4. Circulatia.....	9
2.5. Ocuparea terenurilor.....	9
2.6. Echipare edilitara.....	10
2.7. Probleme de mediu	10
2.8. Optiuni ale populatiei.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	12
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2. Prevederi ale PUG.....	13
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	13
3.4. Modernizarea circulatiei	14
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	14
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	16
3.7. Protectia mediului	17
3.8. Obiective de utilitate publica	19
4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE	20
5. Anexe	
Volumul II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	21
1. DISPOZITII GENERALE	21
1.1. Rolul RLU	21
1.2. Baza legala a elaborarii.....	21
1.3. Domeniu de aplicare	22
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	22
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	22
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....	22



2.3.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....	23
2.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	23
2.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitara.....	24
2.6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii.....	24
2.7.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi.....	25
3.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	25
4.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	26
4.2.	IS2 - SUBZONA COMERT SERVICII , FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE.	



**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU DE SERVICII RECREATIVE.****FAZA: P.U.Z.****Volumul I – MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE SPATIU DE SERVICII RECREATIVE.
Amplasament:	SOS [redacted], NR [redacted], MUN GIURGIU JUD. GIURGIU
Suprafata teren:	1307,00 mp
Beneficiar:	[redacted]
Proiectant:	ARHITRAD S.R.L.
Proiect Nr. :	[redacted]/2023
Faza:	P.U.Z.
Data:	AUGUST 2023

**1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism Nr. [redacted] din 11.04.2023, ce servește la reglementarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea minimă a clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale pentru terenul în suprafață totală de 1307,00mp conform actelor de proprietate și a extraselor de carte funciara pentru terenul situat, oraș Giurgiu, jud. Giurgiu, Nr. CAD [redacted], CF [redacted].

Terenul este situat în intravilanul oraș Giurgiu potrivit P.U.G. – ului aprobat cu HCL nr. 37/2011 a Consiliului Local Giurgiu. Terenul în suprafață totală de 1307,00mp se află în proprietatea soților [redacted] conform act alipire autentificat sub nr. [redacted]/20.01.2021 emis de BIN VLASCEANU IOANA LILIANA.

Dreptul de proprietate asupra terenului este inregistrat in CF [redacted] initiala, UAT oras Giurgiu potrivit extrasului CF nr. 4 [redacted] emis de OCPI Giurgiu .

Se impun urmatoarele:

- Schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea acestuia;
- Amenajari specifice a temei program;
- Studiarea accesibilitatii (pietonal/carosabil) si corelarea cu dezvoltarea circulatiilor propuse in PUG, pentru zonele adiacente;
- Evidentierea problemelor de mediu si a masurilor ce se impun;
- Echiparea edilitara ca suport a noii dezvoltari urbanistice;
- Realizarea unui Regulament Local de Urbanism, pentru subzonele functionale, corelat si cu prevederile RLU aferent PUG , in vigoare.

1.3. Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentatii P.U.Z.:

- a) P.U.G. Giurgiu ale, aprobat cu HCL nr. 37/2018;
- b) Aviz de oportunitate nr. [redacted] /23.02.2024

Surse de informatii utilizate, date statistice:

- Documentatiile cadastrale ale terenului studiat;
- Date culese din teren;
- Date puse la dispozitie de catre investitor;
- P.U.G. aprobat cu HCL nr 37/2018
- – Aviz de oportunitate nr. [redacted] /23.02.2024

Metodologia utilizata este in conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” – aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente*);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Hotararea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Codul civil.

2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

- Zona studiată se afla în intravilanul oras. Giurgiu , în unitatea teritorială de de ferinta LM2 conform PUG Giurgiu , în vigoare;
- Terenul are categoria de folosință arabil intravilan și este liber de construcții;
- În zona s-au desfășurat activități agricole și industriale, evoluția localității impunând treptat ocuparea terenurilor cu imobile ce au funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare , comerț servicii, conform reglementărilor în vigoare.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateazăte cu evoluția localității:

- Amplasamentul se afla în zona de vest a orasului Giurgiu , în interiorul limitei intravilanului existent.

2.2. Incadrare în localitate

Terenul studiat este amplasat în județul Giurgiu, în zona de Vest a orasului Giurgiu cu acces direct din sos Alexandriei, ce reprezintă limita de proprietate în partea de sud a terenului studiat.

Poziția geografică a terenului îl amplasează în proximitatea sudică a arterei de circulație de interes județean Dj 504 ce face legătura cu com. Stanesti, beneficiind astfel de o accesibilitate ridicată.

Zona în care se afla terenul studiat este o zonă preponderent rezidențială , dar întâlnim și zone mixte de industrie, comerț și servicii.

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia.

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. **este situat în intravilanul, oras. GIURGIU** și are o suprafață totală de 1307mp (1307,00mp din acte). Conform actelor de proprietate și a extraselor de carte funciara, terenul analizat se afla în proprietatea soților STEFAN MARIUS FICLEANU FICLEANU ANA MARIA conform act alipire autentificat sub nr. 108/20.01.2021 emis de BIN VLASCEANU IOANA LILIANA. , detine numărul cadastral . 44394. și este liber de construcții.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La Nord – PROPRIETATE PRIVATA
- La Sud – SOS ALEXANDRIEI
- La Vest – PROPRIETATE PRIVATA
- La Est – PROPRIETATE PRIVATA

Potrivit reglementarilor actualului Plan Urbanistic General al Giurgiu aprobat prin HCL nr. 37/2011, imobilul se afla in subzona LM2 pentru locuinte si functiuni complementare comert servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei este cel de campie, facand parte din Campia Romana, Aceasta subunitate, ce se extinde in tot judetul Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia Lunca Dunarii si prezinta urmatoarele caracteristici:

- Raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- Panza freatica este la mica adancime (3-5m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- Subsolutul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

Conditii hidrogeologice

Pe amplasamentul studiat nivelul panzei freatice va fi stabilit in urma efectuarii studiului de specialitate, realizat de inginerul de specialitate.

Din punct de vedere hidrogeologic, se delimiteaza structura stratului acvifer ce se dezvolta la nivelul depozitelor pleistocen superior. Rezerva de apa a acestei structuri se reface din apele de precipitatii si din reseaua hidrografica principala din zona.

Nivelul stratului acvifer freatic se situeaza la adancimi de 3,70m fata de nivelul terenului si nu are influenta asupra fundatiilor, dar are influenta asupra terenului de fundare.

Conditii geotehnice

Stratificatia va rezulta si va fi prezenta in detaliu in studiul geotehnic. Presinea conventionala recomandata conform NP 112-2014, anexa D, tabel D.2, este $P_{conv} = 225$ kPa si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = 2,00$ m si latimi ale fundatiilor $B = 1,00$ m.

Adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m, conform STAS 6054/1997.

Amplasamentul cercetar este situat intr-o zona cu intensitate seismica 7,5 pe scara MSK unde indicele 1 reprezinta o perioada de revenire de cca 50 de ani – risc seismic mare.

Conditii climatice

Terenul studiat se află pe teritoriul jud. Giurgiu, reprezentând unitatea geomorfologică cea mai tânără a reliefului, în mare parte rezultat al acțiunii Dunării (în holocen), constituit fiind din luncă, insule, bălți și canale (brațe).

Clima este continentală, cu ierni reci și veri călduroase, ce se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de 11,5° C. În luna iulie media termică depășește 23 °C, iar în ianuarie oscilează între 1,5° C și 5,4° C. Radiația solară depășește 125 kcal/cm², determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Nu exista vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții.

Noua zona rezidentiala are o temperatura medie anuala de 10,5° C, cu vanturi puternice uneori , cu un grad scazut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate in jurul valorii de 77%, cu frecvente aparitii ale cetii si un volum de precipitatii sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferica este influentata de constructiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafete verzi si mari zone industriale; aceasta zona urbana este in mare masura expusa vantului, valurilor de caldura si de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicata si aer curat. Volumul precipitatiilor este sub 500 mm pe an.

- Consideratii asupra amplasamentului

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z.

2.4. Circulatia

Zona analizata are ca limita de proprietate in partea de sud -sos Alexandriei- circulatie de rang I.

Accesul la terenul studiat se face pe latura de sud a terenului, pe strada sos Alexandriei,

Profilul transversal al strazii este de 18m, cu cate o banda de circulatie pe sens, acostament 2m, si trotuare de 1,5m latime pe ambele parti.

2.5. Ocuparea terenurilor

Potrivit Planului Urbanistic General al oras. Giurgiu aprobat prin HCL nr. 037/2018 , terenul se afla in intravilanul oras. Giurgiu , avand o suprafata de 1307 mp conform actelor de proprietate.

In zona studiată funcțiunea predominantă este cea de locuire LM2, urmata de zone mixte de comert si servicii, iar destinatia terenului stabilita prin P.U.G. se incadreaza in zona de locuinte si functiuni complementare comert servicii.

- Principalele caracteristici ale functiunilor din zona:

Zona se caracterizează printr-un parcelar regulat

Singura funcțiune pentru terenul analizat este cea de locuire.

- Relationari intre functiuni:

Funcțiunile nu interfereaza si nici nu se stanjenesc, fiind reglementate in conformitate cu tendintele de dezvoltare ale zonei.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. este situat in intravilanul orasului Giurgiu, pe teren nu se regesesc constructii. Terenurile din imediata vecinatate a amplasamentului studiat sunt proprietati private cu constructii.

- Asigurarea cu spatii verzi:

Nu exista spatii verzi definite ca atare.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele invecinate:

Nu au fost indentificate riscuri naturale care sa ameninte integritatea propunerii.

- Principalele disfunctionalitati:

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- Insuficienta spatiilor plantate;
- Insuficienta locurilor de parcare;
- Configuratia parcelarului;
- Suprafete de teren neamenajate.

2.6. Echipare edilitara

In prezent imobilul teren analizat, nu este bransat la retelele edilitare existente. Terenul se va bransa la momentul extinderii retelelor de alimentare cu apa si canalizare iar gaze naturale si energie electrica conform avizelor de amplasament.

- Principalele disfunctionalitati:
 - Terenul nu este bransat la retelele edilitare existente

2.7. Probleme de mediu

Din analiza efectuata la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de fata se încadrează in zona cu valoarea coeficientului $ag = 0,25 g$ si valoarea coeficientului perioadei de colt $T_c = 1,0 \text{ sec}$ – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitoarei investitii, nu este supus la riscuri naturale previzibile.

Cutremurele intermediare influențează de obicei cutremurele normale (după 4 martie 1977 s-au produs cel puțin 4 șocuri importante la adâncimi mici, cu durate relativ semnificative 14-15 s);

CLIMA - Zona analizata, se situează într-un climat temperat continental cu ușoare nuanțe excesive si face parte din sectorul climatic central al Câmpiei Române. Ca urmare a poziției matematice razele soarelui formează un unghi de incidentă cu suprafața pământului de $69^{\circ}02'$, la solstițiu de vara si $22^{\circ}08'$, la solstițiu de iarna.

Clima este determinata de masele de aer polar-maritime si continentale in proporție de 60.3% si tropical-maritime si continentale in proporție de 15.8%. Aceste determina o clima combinata de tip continental-oceanic-submediteranean cunoscuta in literatura de specialitate sub denumirea de climat danubian (Emm. De Martonne) sau climat getic (S. Mehedinți). Acest climat are 4 anotimpuri cu particularitati specifice.

Vara - anotimpul călduros, cu temperaturi medii lunare de $20-30^{\circ}\text{C}$, cu maxime de $35-40^{\circ}\text{C}$, cu multe zile tropicale (38.5 zile), cu precipitațiile totalizează 190 mm - cu caracter torențial, cu vânturi din NE, SV, V; prezentând fenomene de seceta datorate advecțiilor de aer tropical continental;

Iarna - se afla sub influenta unei circulații de aer rece (arctic) din sector E-NE, cu temperaturi medii cuprinse între $-2,7^{\circ}\text{C}$ si $-0,2^{\circ}\text{C}$, cu maxime zilnice cuprinse între -10°C si -20°C , minimul absolut a fost de $-31,7^{\circ}\text{C}$ (25 ian. 1963 - Afumați), cad zăpezi abundente si se produc viscole ne fiind excluse advecțiile de aer cald, mediteranean.

Toamna - are tendințe de prelungire spre iarna, relativ secetoasa, cu temperaturi medii lunare cuprinse între 18°C si $5,6^{\circ}\text{C}$;

Primăvara - in general scurta, cu contraste termice evidente de la o zi la alta, cu temperaturi medii lunare cuprinse între 5°C si 17°C si cu precipitații ce totalizează 150 mm.

TEMPERATURA SOL/SUBSOL - Temperatura solului in adâncime (medii anuale) are variații diferențiate in funcție de anotimp, acestea pot fi cuprinse de ex. între $+13,6^{\circ}\text{C}$ si $-4,3^{\circ}\text{C}$ (Baneasa) si este determinata de particularitățile fizico chimice ale solului (cantitatea de apa din sol, structura granulometrica si compusii de baza ai solului) care asigura o inertie termica diferențiată acestuia.

Pentru orizontul 0-40 cm minimul termic se produce in ianuarie, pentru adincimi mai mari de 40 cm (intre care primii 30 cm au valori negative) si in februarie, pentru cele sub 40 cm (toate cu valori pozitive). Adica in luna minimului termic la suprafata solului ($-5...-6^{\circ}\text{C}$) in adincime, la 100 cm aceasta este de $+5...+6^{\circ}\text{C}$ (O. Bogdan, 1980). Minima absoluta a fost la suprafata solului de $-31,7^{\circ}\text{C}$ la Afumati 1963.

Maximul termic la nivelul solului se produce in luna iulie pina la 70 cm adincime si in luna august pina la 100 cm si atinge 20°C .

Amplitudinea anuala in subsol are o variatie anuala de max. 15°C.

INGHETUL - Asa dupa cum am aratat regimurile termice de iarna se caracterizeaza prin valori negative ce se constituie in conditii pentru producerea fenomenelor meteorologice specifice (bruma, chiciura, ninsoarea, etc.) influentate bineinteles de particularitatile circulatiei atmosferice si de conditiile locale (vegetatie, altitudine, forma reliefului, etc.). Durata intervalului fara inghet, in zona cimpii Vlasiei este de 195 de zile (primul inghet 3-5 nov./ultimul inghet 20 apr.) cu abateri de 25-30 de zile.

Adincimea maxima de inghet este in afara localitatilor de 0,80 m.

UMEZEALA - Acest parametru are valori medii anuale de cca. 78%. Cele mai mici medii lunare se inregistreaza in iulie (70%) iar cele mai mari in lunile de iarna (85-90%). Regimul umezelii relative variaza, așadar, in sens invers celui termic, acesta din urma fiind principala lui cauza.

CEATA - Umezeala ridicata a aerului, pe unele suprafete, este pusa in evidenta si de fenomenele de ceata. In zona studiata anual se produc 40-50 zile de ceata.

NEBULOZITATEA - Maximul de nebulozitate se produce in decembrie (noiembrie-martie) 6,5 zecimi, iar cele mai mici valori se produc in august (iulie-septembrie) 4 zecimi.

Zilele cu cer senin sunt cca. 60, iar cele înnoirate cca. 105.

1/3 din zilele lunilor august si septembrie sunt senine fiind generate de persistenta câmpurilor anticiclonice.

1/2 din zilele lunilor de iarna sunt înnoirate.

PRECIPITATII - De-a lungul anilor precipitațiile zonei analizate au înregistrat variații neperiodice mari. Cu toate acestea, in urma observatiilor multi anuale, se poate deduce o medie anuala de 800-900 mm. In anii de seceta (1945-1946) media lunara a fost intre 300 si 400 mm. Luna cu cele mai mici cantitati de precipitații este februarie cu 21,9 mm, iar cele mai mari in lunile mai si iunie peste 200 mm (1969 si 1971). Ploile din timpul verii au caracter torențial si sunt asociate cu căderi de grindina si pot depăși in 24 de ore 100 mm.

STRATUL DE ZAPADA - Starea timpului si condițiile locale influențează durata de persistenta si grosimea stratului de zăpada. In zona analizata durata persistentei acestuia este de cca. 54 de zile. In aceeași zona grosimea maxima decadica a fost de 16 cm. Condițiile locale de relief si durata si intensitate a vântului se produce fenomenul de troienire, care determina disfuncții majore in activitățile antropice in special pentru circulația rutiera si pe CF. Ca ordin de mărime al acestui fenomen, in iarna 1954, troienele au avut înalțimi de 4-6 m.

REGIMUL VINTURILOR - Pentru zona analizată, valorile maxime ale vitezei si frecvenței vânturilor este următoarea:

Vânturile dominante sunt cele de NE (23,3%), urmate de cele de SV (8,1%); Aceste procente dovedesc ca aceste vânturi sunt dominante pentru zona;

Vânturile din direcția NE au si cea mai mare viteză medie anuala (3,3m/s), urmata de direcția E (3,2 m/s);

In perioadele iunie-iulie pot apărea intensificări ale vântului, cu aspect de vijelie (70-100 km/h);

Pentru aceasta zona este caracteristica o perioada de calm de 39.4% din perioada anului;

Asociat mișcărilor de aer pentru zona Câmpiei Vlasiei, ca si pentru întreaga Câmpie Romana, sunt caracteristice furtunile de praf (de culoare galbena, pulberi de loess autohton sau asiatic sau de nisip saharian) a căror acțiune este favorizată de absenta covorului vegetal si de prezenta anticiclonului asiatic sau nord african;

TOPOCLIMATUL ZONELOR DE CIMPIE - Pentru zona analizata topoclimatul caracteristic este topoclimatul de câmpie cu variantele sale de ogor, de culturi cu talie mica, de miriște, de culturi irigate si neirigate, de lunca si vale si cărora le sunt caracteristice :

ventilație marea aerului;

raporturi mari de temperatura si umiditate;

VEGETATIA - Zona analizata se afla la interferenta a trei regiuni sau subregiuni ecologice diferite:

La vest de zona analizata se dezvolta "regiunea forestiera sudica" - caracterizata prin cer (quercus cerris) si gârnița (quercus frainetto) la nord si silvostepa cu stejar brumariu si pufos in sud;

La est de zona analizat se întinde "regiunea sud-estica" oraspusa din silvostepa, specifica pentru Baragan si Burnas si stepa;

Din nord patrunde in zona un areal intrazonal de padure de stejar pedunculat (quercus robur), a carei prezenta poate fi observata ca masive plantate raspindite in peisaj (vezi padurea Baneasa).

Zona analizata este totusi preponderent de stepa (94%).

Ca specii arboricole ocazionale mai pot fi amintite: frasinul, jugastrul, artarul tataresc, marul si parul paduret, paltinul de cimp, teiul argintiu, carpenul, scorusul comestibil, plopul tremurator, etc.

Stratul de arbusti este compus din: gherghinar, lemn ciinesc, corn, singer, salba, porumbar, maces, scumpie, etc..

Flora ierboasa este saraca, apartinand mai ales gramineelor (Poa, Carex) ca si unele specii sudice si plante vernale (ghiociei, viorele, toporasi, brebenei)

La acestea se adauga o vegetatie itrazonala si azonala de lunca compusa din salcie, plop, plop negru hibrid, frasinulm, s.a.

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Giurgiu apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonatoare a factorilor poluanti atat in UAT, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectelor economice in zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**
Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto sau feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara in special la sfarsitul saptamanii.
La poluarea atmosferei participa si surse imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.
In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari sunt raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).
In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.
- **Calitatea apei**
Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.
- **Calitatea solului**
In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuire nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat se va avea in vedere abordarea ecologica a problemelor de urbanism si vor fi respectate principiile dezvoltarii durabile.

2.8. Optiuni ale populatiei

Tendintele de dezvoltare ale zonei fac oportuna investitia de fata. Zona fiind in continua dezvoltare urbanistica, din punct de vedere functional avand un caracter de locuit si functiuni complementare locuirii comert servicii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.3. – Surse documentare, a datelor din teren si a statisticilor orasului.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Giurgiu, aprobat prin HCL nr. 037/2018, terenul este situat în intravilanul localității, în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor funcțiuni: comerț servicii, regim de înălțime P+1E+M au fost următoarele:

- a. Amplasamentul este situat în intravilan, cu tendința de dezvoltare în această zonă preponderant rezidențială și cu zone mixte – comerț, servicii, locuire individuală și colectivă (conform situației existente din teren);
- b. Zona nu este deservită de toate rețelele edilitare;
- c. Accesibilitate sporită, legătura favorabilă cu București și Ilfov;
- d. Tendințe de dezvoltare ale zonei.

Hotărârea consiliului local al orașului Giurgiu Nr. 037/2011 de aprobare a PLANULUI URBANISTIC GENERAL, reglementează suprafața de teren studiată, ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu următorii indicatori:

H max = P+1E+M POT max = 40% CUT max = 1.0

Beneficiarul solicită construirea unor spații de servicii recreative pt copii cu regim de înălțime P, propunând diversificarea zonelor funcționale și mărirea ofertei de servicii din teritoriu.

Având în vedere suprafața terenului de 1307 și conform prevederilor P.U.G. al Giurgiu, pentru parcelele cu suprafața peste 1307 mp condițiile de construire stabilite prin P.U.Z. cu AVIZ DE OPORTUNITATE prealabil, în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

În zona imediat apropiată amplasamentului nu sunt păduri, lacuri sau cursuri de apă care să necesite aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona lor de protecție.

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, deoarece terenul prezintă o pantă redusă, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Nivelul apei freactice fiind scăzut, nu implică precauții deosebite de fundare.

Condițiile de climă (temperat-continentală cu influențe submediteraneene) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitorului ansamblu de clădiri se vor amenaja spații verzi noi pentru a crea un ambient plăcut la nivelul ansamblului construit.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia rutiera propusa prin PUG si detaliata prin prezentul PUZ, se va racorda la trama stradala a orasului prin sos Alexandriei (DJ504)

Circulatiile propuse in incinta, vor avea caracter privat.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin planul urbanistic zonal se prevede reglementarea terenului in suprafata totala de 1307 in vederea **construirii unor spatii pentru servicii recreative.**

Lotul care a generat documentatia are o suprafata de:

S teren = 1307,00 mp

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

Terenul este liber de constructii.

Conform cerintelor functionale si a temei de proiectare, amenajarea urbanistica a incintei va cuprinde:

- Caldiri cu functiunea de comert servicii;
- Functiuni compatibile la nivelul Parter si etajul 1
- Spatii comert servicii P+1E

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Parcarea si gararea se vor rezolva numai in incinta proprie: min 7 locuri de parcare/unitate; min 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spatiu birouri/ servicii; min 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spatiu expunere comerciala; se vor prevedea locuri de parcare in plus fata de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numarul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajati.

Imprejmuirea va fi de max. 2,20m si min. 1,80m, opaca spre vecinatati si transparenta spre strada, din care 0,60m soclu opac, dublata de gard viu.

Pe terenul care a generat documentatia de urbanism PUZ, se solicita urmatoarele moduri de utilizare al terenului:

IS – SUBZONA COMERT SERVICII CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE ,SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

Utilizari admise:

- spatii comert servicii in regim P+1E
- spatii recreative
- loc de joaca pentru copii
- Spatii alimentatie publica tip FAST FOOD
- echipamente publice specifice zonei de locuit;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;

Suprafete propuse U.T.R.IS**S teren = 1307,00 mp****Regim de inaltime = P+1E+M****POT max = 40%****CUT max = 1.0****Retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate:**

- **la Nord – minimum 3.50m**
- **La Sud – minimum 31.0.m**
(retragerea este conditionata de protectia liniei LEA de 24m)
- **La Est – minimum 3.00m**
- **La Vest – minimum 2.0.m**

- **Categoriile de interventii urbanistice:**
Modificarea zonelor functionale propuse prin P.U.Z. Terenul nu este ocupat in prezent de constructii si se afla in intravilanul orasului Giurgiu
Amenajarea circulatiei carosabile in cadrul incintei, parcaje autoturisme, platforme betonate etc.
- **Pentru zona de comert servicii se recomanda:**
Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
Folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
Asigurarea locurilor de parcare pentru functiunea de comert conform legislatiei in vigoare;
Asigurarea in incinta a vegetatiei ornamentale si de protectie;

Retragerila fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare se vor realiza conform planului de reglementari urbanistice din cadrul documentatiei PUZ.

Zone, funcționalități		Existent		Propus	
		Supr. (mp)	% din total	Supr. (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		1307,00	100,00	1307,00	100,00
Construcții	edificabil	537	0,00	385	29.50
Teren curții construcții		1307	100,00	1307	100
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje, spațiu de manevră		0.00	0,00	350	26.80
Spații verzi amenajate		0,00	0,00	575	43.7
Locuri de parcare	autovehicule	0,00		8loc=100,00	
Nivele ale construcției		0,00		2(parter+etaj)	
P.O.T. (100xSc/St)		0,00		40.00%	
C.U.T. (Scd/St)		0,00		1.0	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere tehnico-edilitar, se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor. Alimentarea cu apă se face de la rețeaua stradală existentă, canalizarea se va asigura prin racordarea la rețea la momentul extinderii rețelei locale de alimentare cu apă și canalizare, cu respectarea normelor sanitare și de protecție.

Bransamentul la rețeaua de electricitate, respectiv racordarea construcției la rețelele de gaze se vor face cu acordul detinatorilor acestor rețele.

- Alimentarea cu apă potabilă – necesarul de apă va asigura:
 - a. Alimentarea cu apă potabilă a spațiilor pentru servicii și comerț;
 - b. Udatul spațiilor verzi;
 - c. Curățarea platformelor betonate, ale aleilor și circulațiilor de incintă.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1 – 1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apă necesar consumului în zona se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție a orașului Giurgiu

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre operatorul de apa. Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face in baza unui proiect de executie intocmit de catre o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- Canalizarea apelor uzate – apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reteaua stradala. Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face in baza unui proiect de executie intocmit de catre o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei in vigoare, precum si a avizelor necesare.
- Canalizarea apelor pluviale – Apa de ploaie va fi preluata de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.
- Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.
- Alimentarea cu gaze naturale – alimentarea cu gaze naturale a amplasamentului se poate realiza la reteaua din zona. La executarea retelei de gaz se va tine seama de toate bransamentele executate sau ce se vor executa la amplasament, astfel va fi necesara trasarea si prevederea spatiilor necesare pentru executarea tuturilor bransamentelor, la faza de proiectare fiind necesara o coordonare corespunzatoare.
- Alimentarea cu energie termica – incalzirea ansamblului propus se face prin sisteme proprii.
- Alimentarea cu energie electrica – se va realiza prin bransament la reteaua existenta ce alimenteaza zona.
- Iluminatul public – Toate strazile vor fi prevazute cu sistem de iluminat public.
- Telecomunicatii – exista in zona, retea locala de telecomunicatii la care se va realiza racordul.

3.7. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei;
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acesteia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte fiind temporare pe durata santierului.

In timpul exploatarii, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi, trebuie eliminati.

- Poluarea aerului – Faza de construire a cladirilor si calilor rutiere aferente construcțiilor. Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate in constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.
- Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa, in raport cu poluarea cauzata de traficul rutier, avandu-se in

vedere ca se foloseste un numar redus de maisini si utilaje necesare constructiei si a dotarilor aferente acestuia.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

- Faza de exploatare a imobilului – Efectul produs de autovehiculele ce asigura deplasarea persoanelor in cadrul ansamblului este redus.
- Poluarea sonora – Sursele de poluare sonora la nivelul zonei sunt: semnalezarea acustica (nivelul zgomotului in cadrul dotarilor este relativ redus) si poluarea sonora cauzata de transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor.

- Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica – lucrarile prevazute in proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice. Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agentii patogeni sau germeni de fermentatie. Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- Poluarea solului – Faza de constructie a cladirilor si a calilor rutiere aferente; Definitor la impactul asupra solului: Evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;

Pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatiu clar delimitate, fara a recurge la distrugerea solului;

Amenajare calilor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

Terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestora vor fi readuse la starea initiala.

- Faza de exploatare a cladirii – poluarea cu apa: ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare;
- Acumulari de zapada: configuratia terenului unde va fi amplasata cladirea poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada, aceste zone pot prezenta sigurantă circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca, realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta ansamblului. Poluarea chimica – nu se vehiculeaza substante chimice. Poluarea radioactiva – nu se vehiculeaza materiale radioactive; poluarea biologica – se poate data, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (pentru care se va utiliza retea de canalizare).
- Deseurile – faza de constructie a cladirilor si a calilor rutiere aferente cladirilor. Infrastructura legata de aceasta investitie nu va impiedica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseurii (beton, metal, lemn, hartie, plastice, textile etc) va rezulta din santier, din santierul provizoriu de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metaliza, foi de tabla, materiale de izolatii, fitinuri etc)

Alte deseuri care pot rezulta: uleiuri si lubrifianti utilizati; deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier. Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate.

- Faza de exploatare – in timpul exploatarei cladirii, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de functiunea de locuire si activitati legate de bunul mers al ansamblului.
- Deseurile rezultate in timpul exploatarei, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate, in baza unui contract.
- Afectarea biodiversitatii:
 - a. In timpul santierului – activitatile desfasurate pentru constructia cladirii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie. Impactul produs de lucrarile de realizare a cladirii asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diverse utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii maselor de aer.
 - b. In faza de exploatare a ansamblului = noile concentratii de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele permise, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.
- Arii protejate – in zona afectata de amplasarea cladirii nu se gasesc arii naturale protejate.
- Impactul economic si social – nu vor fi produse efecte negative din care sa rezulte deplasari de populatie, pierderi de fond de locuinte, perturbari ale alimentarii cu aap din reseaua locala sau litigii cu caracter comunitar datorate unor obiective de interes public.
- Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii – conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural se tipul inundatiilor si alunecarilor de teren: terenul este stabil, nu este afectat de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor; terenul nu prezinta riscuri de supraumezire prin ridicarea nivelului freatic.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi – sistemul de spatii verzi aferent cladirii va cuprinde plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirii din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei, aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori.

3.8. Obiective de utilitate publica

Realizarea obiectivului propus nu presupune modificari de ordin juridic a terenului ce a generat documentatia de fata. Imobilul teren aflandu-se in proprietatea privata beneficiarilor, conform actelor de proprietate.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie se inscrie in reglementarile privind indicatorii urbanistici aprobate anterior prin documentatia de urbanism P.U.G. oras Giurgiu aprobat prin HCL nr. 037/2011 .

Realizarea investitiei se poate face treptat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Data,

08.2023

Sef de proiect:

Urb. Sofian Niculescu



**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU SERVICII RECRETIVE
FAZA: P.U.Z.****Volumul II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****1. DISPOZITII GENERALE****1.1. Rolul RLU**

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezinta un sistem unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni si restrictii) a imobilului amplasat in ORAS. GIURGIU, JUD. GIURGIU, , si de amplasare a viitorului spatiu de servicii recreative cu functiuni mixte, Comert, servicii, respectiv amenajarile aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentatie cu caracter de reglementare, care intareste si detaliaza prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie sa se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU-ului aferent PUZ sta Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al oras Giurgiu aprobat ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Intreaga documentatie de urbanism PUZ este intocmita in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu PUZ-ul, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, modificata si oraspletata prin Legea nr. 86/2017 si OUG 49/2017.

De asemenea, RLU-ul se sprijina pe o vasta baza legala formata din urmatoarele acte normative, cu modificarile si oraspletarile ulterioare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a reorasandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului;
- Codul civil;

Documentatii aprobate anterior elaborarii PUZ:

- a) P.U.G. Giurgiu, aprobat cu HCL nr. 037/2011;

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse in prezentul RLU se aplica la proiectarea si obtinerea autorizatiei de construire pentru imobilul cu functiuni mixte, comert servicii amplasat in judetul Giurgiu, sat Giurgiu, oras. Giurgiu

Pentru aceasta sunt enuntate reglementari imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administratiei publice locale in momentul in care este aprobat prin Hotararea Consiliului Local al orasului Giurgiu. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Normele cuprinse in acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului spatiu de comert, servicii.

Modificarea RLU-ului se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul reglementat nu este inscris in *Lista Monumentelor Istorice 2015* si nu se afla in *zona construita protejata* sau a *siturilor naturale protejate*. De asemenea in zona nu sunt prezente monumente istorice a caror zona de protectie sa care sa influenteze terenul ce face obiectul PUZ-ului.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

Prin prezentul regulament se urmareste autorizarea executarii lucrarilor de construire si amenajare, care prin natura lor (amplasament, aspect arhitectural, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica) nu depreciaza valoarea imaginii urbane si pastreaza integritatea mediului.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zona studiată nu prezintă riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

Asigurarea echipării edilitare

Utilitățile (energie electrică, gaze naturale) se vor asigura prin extinderea rețelelor existente, prin grijă și cheltuielile investitorului.

Apa și canalizarea se vor soluționa la momentul extinderii acestor rețele.

Compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată datorită faptului că nu se creează disfuncționalități între funcțiunile noi propuse și cele existente.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea viitoarelor construcții se va face cu respectarea condițiilor și reglementărilor din RGU și în conformitate cu normele sanitare și tehnice, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural.

Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU"*, Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

Amplasarea față de drumurile publice

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 5,0 m față de aliniamentul stradal (retragerea este condiționată de zona de protecție LEA) zona de protecție DJ 504.

Amplasarea în interiorul parcelei

Viitoarele clădiri se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu min 2.0 metri și față de limita posterioară la o distanță de min 3,50 metri

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica prin realizarea unor solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Utilitatile (energie electrica, gaze naturale) se vor asigura prin extinderea retelelor existente, prin grija si cheltuiala investitorului.

Apa si canalizarea se vor la momentul extinderii retelelor.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

Terenul studiat nu este supus parcelari, transformarea din zona de locuinte in zona cu functiuni mixte care este in imediata vecinatate si care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 20 m pentru cladiri izolate
- b) suprafata minima a parcelei de 1000 m²

Terenul reglementat prin prezentul regulament este indentificat prin :

	Nr. Cadastral	Suprafata
1	44394	1307 mp

Avand in vedere suprafata terenului de 1307 si prevederile P.U.G. al oras. Giurgiu jud. Giurgiu, pentru parcelele cu suprafata peste 1307mp conditiile de construire se vor stabili prin P.U.Z. cu AVIZ DE OPORTUNITATE nr 20034/23.02.2024 prealabil, in conditiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Prin conformare, volumetrie si aspect exterior, construirea viitorului spatiu servicii si comert nu va intra in contradictie cu aspectul general al zonei si nu va deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Parcarea si gararea se vor rezolva numai in incinta proprie: min 7 locuri de parcare/unitate locativa; min 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spatiu birouri/ servicii; min 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spatiu expunere comerciala; se vor prevedea locuri de parcare in plus fata de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numarul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajati.

Spatii verzi si plantate

Prin obtinerea autorizatiei de construire revine si obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite de gazon, etc.

Astfel se va rezerva un procent de 30% din suprafata totala terenului ce va deservi spatiile verzi si plantate.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Imprejmuirea va fi de max. 2,20m si min. 1,80m, opaca spre vecinatati si transparenta spre strada, din care 0,60m soclu opac, dublata de gard viu.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prezenta documentatie reglementeaza conditiile de construire a unui imobil in regim P+1E cu functiuni mixte servicii si comert, in cadrul caruia s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale :

IS – SUBZONA COMSERT SERVICII CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE DE SERVICII INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS – SUBZONA MIXTA CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

Subzona mixta se compune din functiuni comert servicii cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire izolat sau cuplat dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii.

4.1.1 UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 - Utilizari admise

- spatii comert servicii in regim P+1E
Spatii alimentatie publica tip FAST FOOD
- echipamente publice specifice zonei
- productie si manufactura;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;

Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari

- (1) se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- (2) se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- (3) functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;

- (4) in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de construibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).

Art. 3 - Utilizari interzise

- (1) locuinte individuale si colective
- (2) activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- (3) realizarea unor false mansarde;
- (4) anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- (5) constructii provizorii;
- (6) instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- (7) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- (8) depozitare en-gros;
- (9) depozitari de materiale re folosibile;
- (10) platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- (11) depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- (12) activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- (13) statii de betoane;
- (14) autobaze;
- (15) statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- (16) spalatorii chimice;
- (17) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- (18) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

4.1.2 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- (1) Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:
 - a) Regim de construire izolat cu suprafata min. 1000 mp cu deschidere front de min. 20 m.
- (2) Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- (1) La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 12,0 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a.

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- (1) Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 2.0 metri si fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 3.50 metri.

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- (1) Distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile;
- (2) Distanta se poate reduce la jumatate, dar nu la mai putin de 4.0 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile.

Art. 8 - Circulatii si accese

- (1) Acces carosabil de minim 3.5 metri latime asigurat dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

- (1) Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- (1) Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (11 metri); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita;
- (2) Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- (1) Cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (3) Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

- (1) Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.
- (2) Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se reorasanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

- (1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (3) Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art. 14 - Imprejmuiri

- (1) Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.
- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

4.1.3 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim = 40%

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1.0

Data,
08.2023

Sef de proiect:
Urb. Sofian Niculescu





nr. 01.07.2024

vizat,
PRIMAR

Adriañ Valentin ANGHELEȘCU

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/ 2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Construire spațiu servicii recreative”, nr. / mun.Giurgiu, jud.Giurgiu identificat prin nr. cadastral și carte funciară nr. aflat în proprietatea dlui. domiciliat în Giurgiu, str. nr. ; pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism 11.04.2023 și Avizul de Oportunitate nr. / 23.02.2024;

și pentru care a fost elaborat studiul de oportunitate nr.11/ 2023 de ARHITRAD SRL, întocmită de arh. Sofian NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E;

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. / 15.03.2024 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 15.03.2024-29.03.2024 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 din cadrul Direcției Urbanism – Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism, interio;

- 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. / 11.04.2023 ;
- aviz de oportunitate nr. / 23.02.2024 ;

- studiu de oportunitate elaborat de ARHITRAD 474 SRL, întocmit de arh. Sofian NICULESCU; ce cuprinde: piese scrise (memoriu și regulament) și piese desenate (P1. Încadrare în teritoriu și zonă; P2. Situație existentă; P3. Reglementări urbanistice; P4. Regimul juridic; P5. Reglementări edilitare.; P6. Mobilare urbană).

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/sesizări din partea publicului;

2. Implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 16.05.2024 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 16.05.2024-30.05.2024 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 [redacted] din cadrul Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, interior [redacted]

- 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 nr. 11/2023, de ARHITRAD SRL, întocmită de arh. Sofian NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde piese scrise (memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (P1.- plan încadrare în zonă; P2.- situație existentă; P3.- reglementări urbanistice; P4.- situație juridică; P5.- reglementări edilitare; P6.- mobilare urbană

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.

Având în vedere faptul că inițiatorul documentației PUZ nu a identificat adresele de domiciliu ale proprietarilor/vecinilor pe latura de nord a parcelei ce a generat documentația PUZ conform declarației notariale nr. 213/27.03.2024, au fost transmise solicitări pentru identificarea adreselor de domiciliu a următorilor, astfel:

- adresa nr. [redacted] /29.03.2024 către Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu-prin adresa nr. [redacted] /04.04.2024, transmite faptul că dl. [redacted] figurează ca decedat în evidențele direcției, iar pentru dl. [redacted], nu au putut identifica persoana și adresa de domiciliu în baza de date (fără rol fiscal bunuri înregistrate în evidențe).
- adresa nr. [redacted] /29.03.2024 către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu –prin adresa nr. [redacted] /02.04.2024 se sugerează solicitare anexa 8 la Ord. 600/2023;
- adresa nr. [redacted] /29.03.2024; [redacted] /24.04.2024, către Direcția Patrimoniu-prin adresa nr. [redacted] /05.04.2024 transmite extrasele de carte funciară pe laturile est și vest- prin adresa nr. [redacted] /10/05.2024, se transmit date privind vecinii pe latura nord (nume, prenume, adrese ale proprietarilor/moștenitorilor legali ai acestora);
- prin adresa nr. [redacted] /06.06.2024 s-a solicitat dlui. [redacted], ca în calitate de inițiator să completeze documentația cu declarație notarială prin care își asumă orice răspundere cu privire la adoptarea acestei documentații și exonerează Primăria municipiului Giurgiu de orice răspundere- prin adresa nr. [redacted] /11.06.2024 a fost depusă declarația notarială nr. [redacted] din data de 11.06.2024;

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUZ conform declarației notariale nr. / 27.03.2024 ; privind propunerile din documentația 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:

- notificare nr. 16.05.2024 (confirmare de primire – 20.05.2024);
- notificare nr. 16.05.2024 (confirmare de primire-23.05.2024) ;
- notificare nr. 16.05.2024(confirmare de primire-20.05.2024) ;
- notificare nr. 16.05.2024(confirmare de primire-23.05.2024)

Rezultate:

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

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul Rezultat al informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor; 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 din cadrul Direcției Urbanism – Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 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 SEF,

întocmit,
Boadan BONTAS

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
PT: "REZERVATIA DE BIENEFICII" NR. 31/2019, MUN. GIURGIU
SOS. ALEXANDRIEI

**REGLEMENTARI
EDILITARE**
SCARA 1 : 500

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE LOT
- LIMITA ALINIAMENTI/BANDA
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA PARCELE
- RETELE EDILITARE :
 - RETEA ELECTRICĂ
 - RETEA APĂ POTABILĂ
 - RETEA CANALIZARE MENAJERĂ

BENEFICIAR:



PROIECTANT GENERAL:

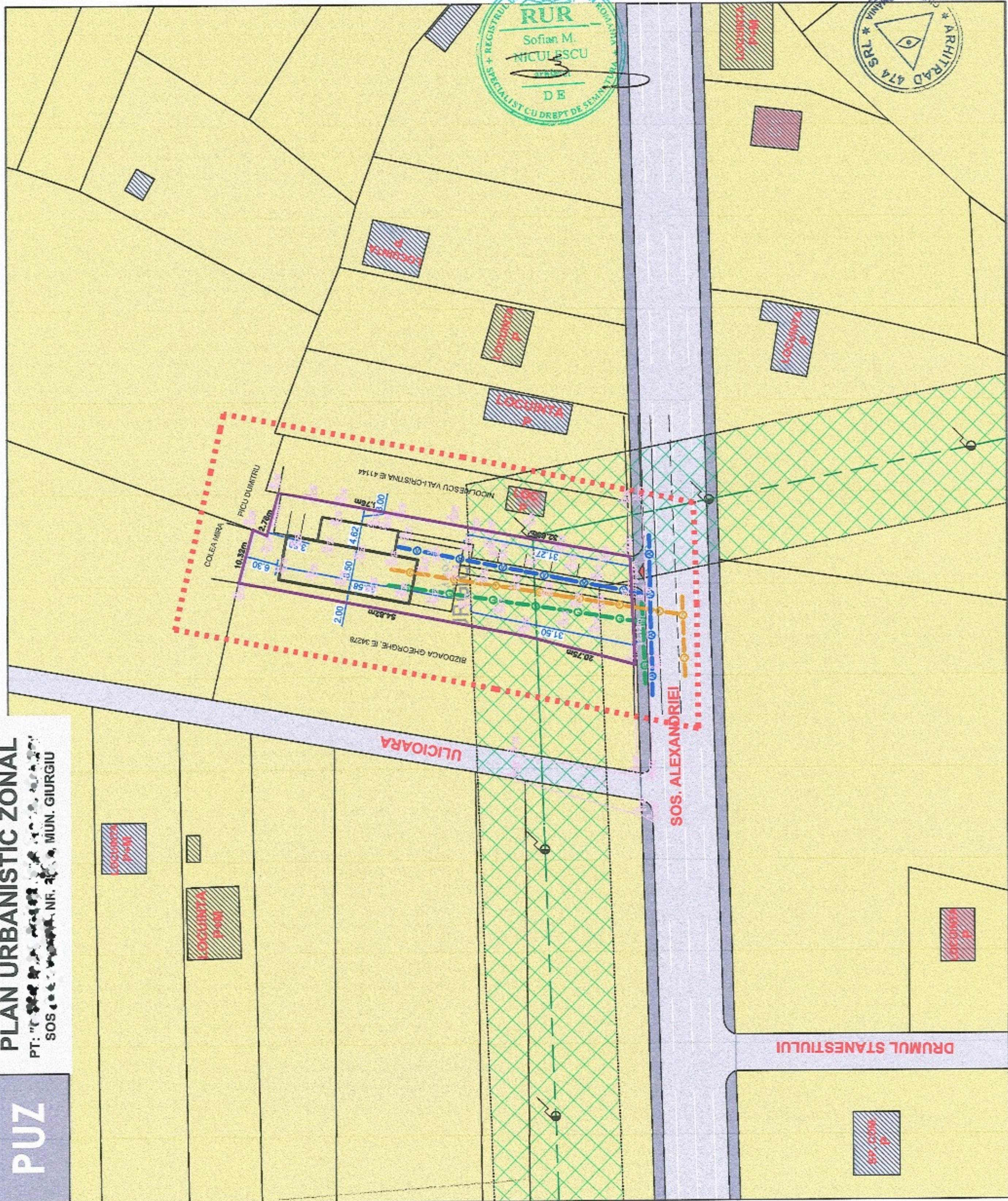
ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelmeș, BLD.3, Parter
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.
Arh.urb. Sofian Niculescu,
Arh.urb. Tiberiu Ribigan

TITLU :

PLAN URBANISTIC DE ZONA
"CONSTRUIRE SPATIU
SERVICII RECREATIVE"
SCARA 1:500

S.P. 'REZERVATIA DE BIENEFICII' MUN. GIURGIU, JUD. GIURGIU.

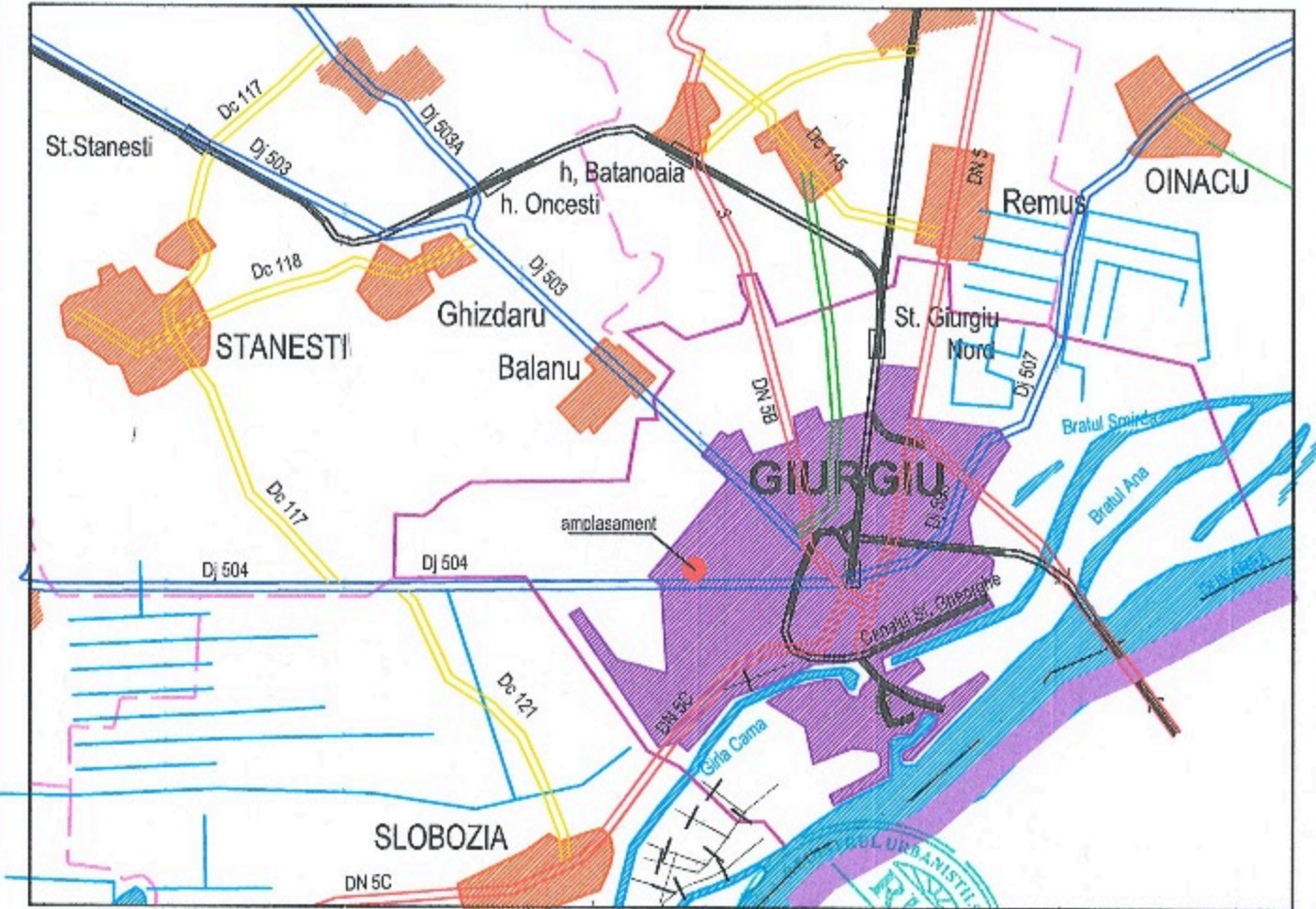
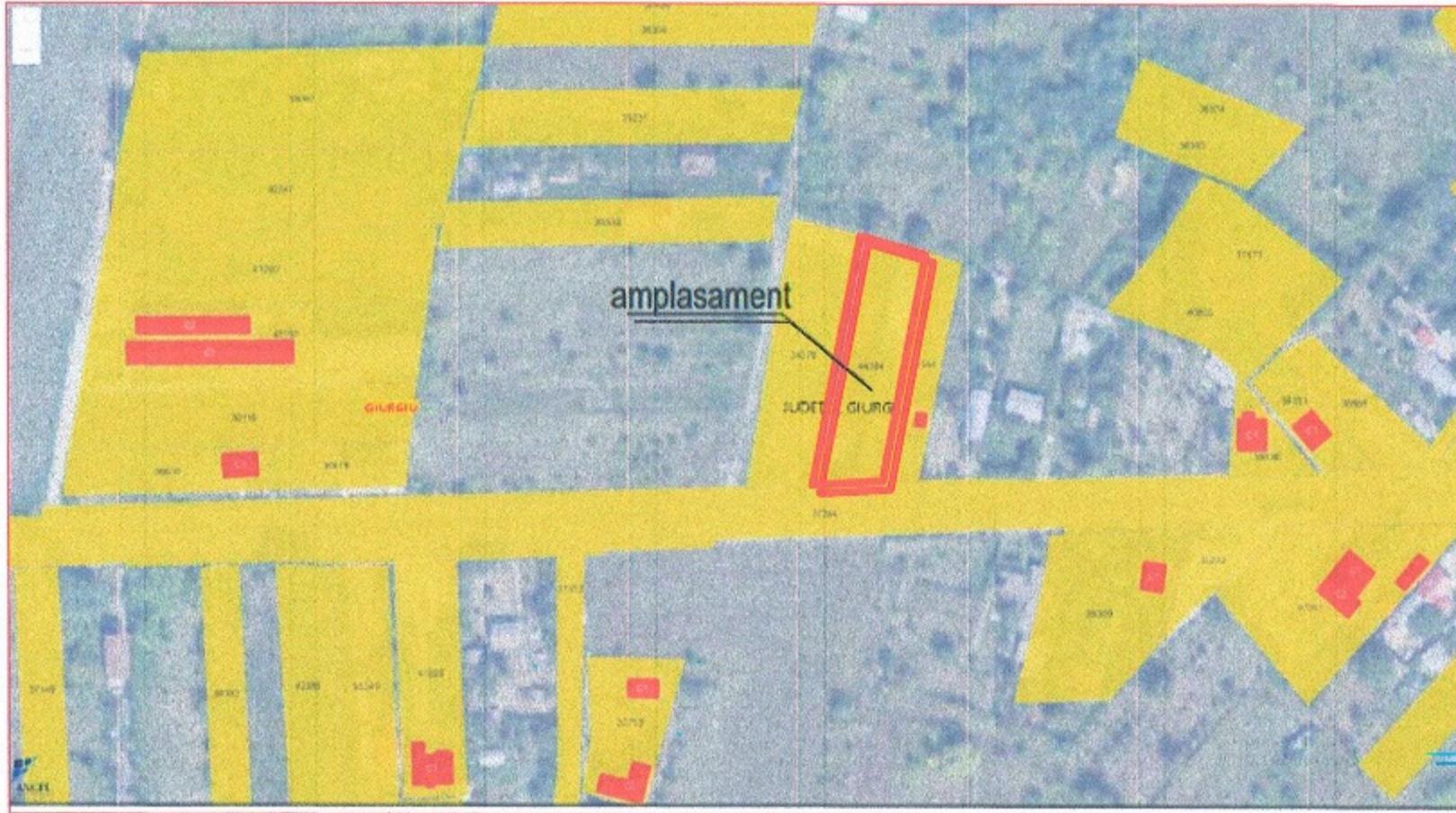
Planșa Nr.: 5_PR NR_11/2023 -
REGLEMENTARI EDILITARE



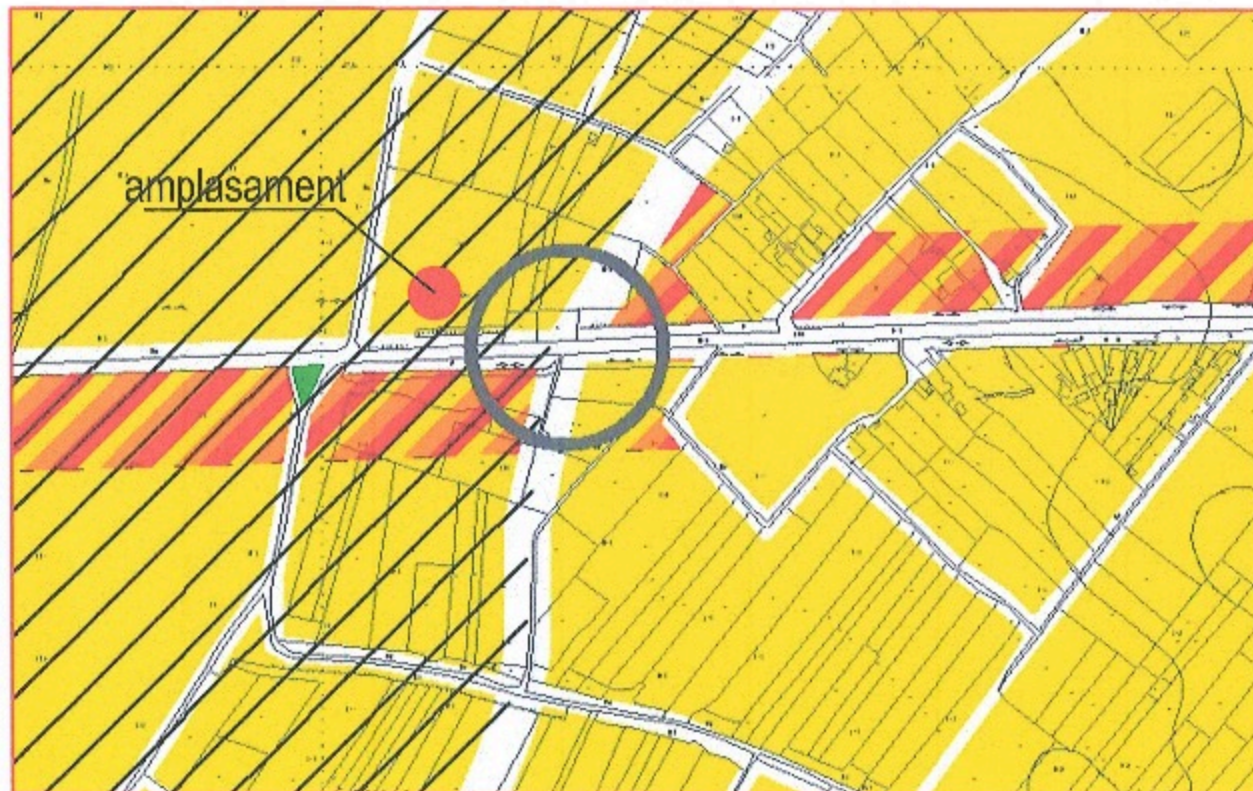
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
PT: "CONSTRUIRE SPATIU SERVICII RECREATIVE"
MUN. GIURGIU

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1 : 2000



PLAN DE INCADRARE IN PUG



BENEFICIAR:
STEFAN MARIUS FICLEANU
str. [illegible] nr. [illegible]

PROIECTANT GENERAL:
ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelmez, Bl.113, Parter
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.
Arh.urb. Sofian Niculescu,
Arh.urb. Tiberiu Ribigan

TITLU:
PLAN URBANISTIC DE ZONA
"CONSTRUIRE SPATIU
SERVICII RECREATIVE"
SCARA 1:2000

Sos [illegible], nr. [illegible], CF [illegible]
mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

Plansa Nr: _1_ PR NR _11/2023_
PLAN DE INCADRARE

