

**ROMÂNIA**



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

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**  
**„Hală de producție și depozitare, locuință de serviciu și sistematizare verticală”,**  
**beneficiar REOS PRODUCTION S.R.L.**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.1.525/08.01.2024;
- raportul de specialitate al Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat la nr.2.236/09.01.2024;
- raportul de informare și consultare a publicului al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat la nr.115.639/14.12.2023;
- avizul Arhitectului șef al Municipiului Giurgiu nr.802/04.01.2024 privind aprobarea documentației de urbanism;
- avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr.34.153/07.04.2023;
- avizul de oportunitate nr.43.535/ 03.10.2022 privind elaborarea documentației de urbanism;
- certificatul de urbanism nr.325/01.07.2022;
- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.8.394/27.01.2023;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, prevederile Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.89/2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu (modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului nr.270/26.08.2021) și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului nr.225/2023 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului 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 și prevederile dispozițiile art.129, alin.(6), lit.„c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.139, alin.(3), lit.„e” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Hală de producție și depozitare, locuință de serviciu și sistematizare verticală” generat de imobilul – teren în suprafață de 5.300 mp., din măsurători 5.177 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.217A, identificat cu nr. cad. 38587, CF 38587, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr.21/08.2022 de Pîrvulescu Adriana Viorica – Birou Individual de Arhitectură, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește Raportul privind informarea și consultarea publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Hală de producție și depozitare, locuință de serviciu și sistematizare verticală”, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Hală de producție și depozitare, locuință de serviciu și sistematizare verticală” 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 „Hală de producție și depozitare, locuință de serviciu și sistematizare verticală”, privind regimul de construire, procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor 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, Primarului Municipiului Giurgiu, Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului REOS PRODUCTION S.R.L., elaboratorului documentației Pîrvulescu Adriana Viorica – Birou Individual de Arhitectură, pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Muscalu Ionel

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 29 februarie 2024  
Nr. 31

Adoptată cu un număr de 16 voturi pentru, din totalul de 16 consilieri prezenți

**Pirvulescu Adriana Viorica**  
**- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA –**  
C.I.F. : 33245821

E-mail : adarcada@yahoo.com Tel : 0728.823.556 ; 0720.711.706



## MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 21/ 08.2022 –

**PUZ - Hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala**

### I. INTRODUCERE PUZ

#### 1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

##### 1.1.1 DENUMIREA LUCRARI:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, LOCUINTA DE SERVICIU SI SISTEMATIZARE VERTICALA**

Amplasament: **Municipiul Girugiu, bd. Bucuresti, nr. 217A**  
**CF NR. 38587 | NR. CAD. - 38587**

##### 1.1.2 BENEFICIAR

**REOS PRODUCTION S.R.L.**, reprezentata prin **LUCIAN FLOREA**, cu domiciliul/sediul in Mun. Bucuresti, sector 3, bd. Nicolae Grigorescu, nr. 141B.

##### 1.1.3 PROIECTANT GENERAL

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**Pîrvulescu Adriana Viorica**

Bucuresti, sector 3, Bd-ul Mihai Bravu nr.301,bl. 18  
CIF 33245821

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 1 / 22
-----------------------	--	------	----------------



## 1.2 OBIECTUL PUZ

Planul urbanistic zonal este o documentatie care stabileste reglementari specifice de dezvoltare urbana a unei zone situata in intravilanul unei localitati urbane sau rurale.

In cazul in care zona studiata se afla amplasata in extravilanul unei localitati, documentatia PUZ are ca scop si introducerea in intravilan a suprafetei in cauza, PUZ-ul avand acest atribut de a modifica intravilanul stabilit prin PUG conf. Legii 50/1991 republicata, modificata si completata privind autorizarea constructiilor.

Proiectul propus este o investitie 100 % PRIVATA si vizeaza lucrari de reparatii si reabilitate a unei constructii existente cu functiunea de LOCUINTA DE SERVICIU si a unei HALE DE PRODUCTIE.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat in intravilanul municipiului Giurgiu, bulevardul Bucuresti, nr.217A, consta in construirea unei cladiri noi cu functiunea de hala de productie cu regim de inaltime parter – amplasarea sa in cadrul sitului tinand cont de reglementarile zonei, dar si legat de situatia existenta pe sit – constructie existenta C1, relatia cu corpurile de cladiri existente pe situl invecinat pe latura nordica, ce apartin firmei REOS PRODUCTION SRL si lucrari de reparatii, reabilitare si recompartimentare a unui imobil existent, ce va avea functiunea de locuinta de serviciu cu regim de inaltime P + 1 E, si crearea unei imprejurimi adecvate si alte lucrari aferente (accese, parcaje, circulatii pietonale si auto, sistematizarea terenului).

**Prin elaborarea acestui PUZ se propune modificarea UTR-ului existent – LM4-subzona destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor intr-o zona cu functiunea industrie – productie/depozitare si locuinte de serviciu.**

Primaria a emis in acest sens un certificat de urbanism cu nr. 325 din 01.07.2022. Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

- Lotul studiat are o buna accesibilitate;
- Amplasarea lotului pe o axa rutiera importanta, bulevardul Bucuresti, la intrarea dinspre capitala;
- Extinderea capacitatii de productie a firmei S.C. REOS PRODUCTION S.R.L.;
- Invecinarea la nord cu terenul unde isi desfasoara activitatea in acest moment firma REOS PRODUCTION S.R.L.;
- Continuarea tendintei de dezvoltare a zonei, unde regasim preponderant urmatoarele functiuni: comert, servicii, productie si depozitare, un mic procent este ocupat de locuire unifamiliala si colectiva.

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele informatii cu caracter analitic :

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	2 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------



- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- PUG MUNICIPIUL GIURGIU
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- Certificat de urbanism nr. 325/01.07.2022
- VIZITE IN TEREN

- 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.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

#### 2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii

- Zona studiata este in situata in intravilanul municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu, bulevardul Bucuresti nr. 217A.
- Terenul ce a generat PUZ este identificat prin CF nr. 38587, nr. cad. 38587.
- Accesul pe lot se face din bd-ul Bucuresti.
- Intrarea pe bulevardul Bucuresti se face din DJ503.
- Terenul este situat in **UTR LM4 – subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor**, precum si in **CC1 – zona transporturilor rutiere**, ce include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier.

#### 2.1.2 Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate anterior

- folosinta actuala – teren situat in intravilanul orasului Giurgiu, judetul Giurgiu, apartine categoriei de folosinta arabil cu destinatia curti constructii, conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului si a PUG aprobat.
- Conform PUG aprobat terenul se afla in **UTR LM4 – subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor**, precum si in **CC1 – zona transporturilor rutiere**.
- avand in vedere situarea terenului adiacent bd. Bucuresti care prin reglementarile urbanistice aferente cailor de comunicatii este propusa cu un profil de 20.00 m, se stabileste aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejuririle, la o distanta de 10.00 m din axul drumului. Zona destinata circulatiei rutiere, mentionata mai sus, se constituie ca zona non-aedificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare.
- amplasarea cladirilor fata de aliniament: cladirile se vor retrage cu o distanta de minim 5.00 m de la aliniamentul reglementat al parcelei; banda de constructibilitate are o adancime de maxim 20.00 m de la alinierea cladirilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	3 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------



- parcare/gararea auto, scurgerea apelor pluviale si organizarea de santier se vor rezolva in incinta proprietatii.

### 2.1.3 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUZ

- Ridicare topografica: - teren relativ plat, cu orientare favorabila pentru amplasarea functiunii propuse.
- Studiul Geotehnic: teren bun de fundare.
- Studiu de insorire: definire edificabil astfel incat sa permita insorirea spatiilor de locuit 1h30' la solstitiul de iarna.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1 CIRCULATII SI ACCESE

- Principala artera de circulatie in zona analizata este bd. Bucuresti.
- Drumuri de servitute (asfaltate sau de pamant) – in folosinta sau dezafectate (ce deserveau vechea zona industriala)
  - profilul actual al bd. Bucuresti este urmatorul: partea carosabila are doua benzi auto si una de biciclete pe sens si are o latime de 14.78 m; in stanga si dreapta partii carosabile exista o banda verde cu latimea variabila de aproximativ 2.00 m si partea pietonala de 2.00 m latime – conform studiu topografic.
  - Accesul auto pe terenul ce a generat PUZ se face direct din bd. Bucuresti.
  - Accesul pietonal pe teren ce a generat PUZ se face direct din bd. Bucuresti.
  - in interiorul sitului a fost partial amenajata circulatia auto necesara noii hale prousa spre construire cat si legaturii dintre cele doua situri (terenul studiat si cel invecinat la nord), ce va facilita un bun flux tehnologic intre aceasta si cladirile existente pe situl alaturat.
  - a fost amenajata o parcare de 17 locuri ce deserveste locuintei semicolective existente pe sit.

### 3.2 OCUPAREA TERENURILOR

#### Terenul ce a generat PUZ:

- Suprafata terenului este de 5300,00 mp.
- Fond construit existent pe teren: C1 – locuinta P+1E
  - SC= 185.00 mp
  - SD= 317.00 mp
- Circulatii existente: S. alei carosabile – 800.00 mp
  - S. alei pietonale – 100.00 mp
  - S. parcaje – 350.00 mp
- POT – 3,49%
- CUT – 0.06
- Terenul este delimitat astfel:
  - N – NR. CAD. 30999 – proprietate privata SC REOS PRODUCTION S.R.L.
  - NE – BD-UL. BUCURESTI
  - S – NC 4519
  - NV – NC 412

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	4 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------



**Zona analizata :**

- Zona analizata cuprinde o arie de aproximativ 78650.00 mp
- Circulatii :
  - S. carosabil – 7600.00 mp
  - S. pietonal – 956.00 mp
- Fondul construit insumeaza aproximativ 12500.00 mp
- POT – 6.29%

### 3.3 DATE SITUATIA EXISTENTA

Conform Extras PUG Giurgiu – ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE zona analizata are urmatoarele functiuni: - comert, servicii – in proportie de 1,44%

- industrie constructii si depozitare – in proportie de 56,71%
- institutii administrative – in proportie de 11,93%
- culte – in proportie de 10,37%
- spatiu plantat public – 1,22%
- spatiu verde neamenajat – 9,12%
- circulatii auto si pietonale – 10,70%

Obiective de utilitate publica: Manastirea Sf. Gheorghe, Biserica Sf. Mare Mucenic Gheorghe purtatorul de biruinta, ROMTELECOM- Directia de telecomunicatii Giurgiu, RENEL – Sediul si sectii.

**BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

- S. zona analizata – 78650.00 mp
- S. fond construit zona analizata – 12500.00 mp
- POT – 6,29%
- S. parcela studiata – 5300.00 mp
- S. construita totala parcela studiata – 185.00 mp
- POT – 3,49%
- CUT – 0,06

Pe suprafata terenului studiat se afla o constructie **existenta – C1**, cu functiunea de locuinta semicolectiva. Conform actului atasat prezentei documentatii, aceasta are **AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE nr.180/13.10.1992** privind executarea lucrarilor de ' *constructie locuinta S+P+2 E'* .

Aceasta are urmatoare amplasare pe sit :

- retragere fata de limita NE (Bd. Bucuresti) – 49.40 ml;
- retragere fata de limita N (i.e 3099 – proprietate privata SC REOS PRODUCTION SRL) – 15.00 ml ;
- retragere fata de limita NV (nr. cad. 412) – 122.00 ml ;
- retragere fata de limita S (nr.cad. 4519) – 2.00 ml.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	5 / 22
-----------------------	--	------	---------	--------



#### Principalele disfunctionalitati ale zonei :

- lipsa unei coerente stilistice – nu se ragasesc elemente caracteristice unui anumit stil, comune constructiilor din zona ; a unui profil stradal – din cauza lipsei unui plan urbanistic clar de dezvoltare a zonei constructiile prezente nu au un aliniament comun ; lipsa unor functiuni caracteristice unei artere importante – locuri de loisir (cafenea, restaurant), spatiu de recreere in aer liber (zona special amenajata pt locuitori cu mobilier urban, oglinzi si/sau jocuri de apa, zone verzi) ;
- lipsa unor spatii verzi special amenajate (pentru loisir, imbunatatirea aspectului zonei, improspatarea aerului)

**Regimul economic** : teren situat in zona 'D' cf. HCLM nr. 173/2007 ; folosinta actuala : arabil ; destinatia : curti constructii.

**Regimul tehnic** : conform PUG actualizat, terenul se afla in **UTR LM4 – subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor**, precum si in **CC1 – Zona transporturilor rutiere**, ce include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier. *Conform situatiei existente in teren – terenul ce a generat PUZ se afla intr-o zona cu functiuni predominant industriale, de constructii si depozitare si izolat de comert, servicii si institutii administrative.*

#### Elemente ale cadrului natural :

- in zona studiata exista o banda de spatiu verde neamenajat, de o parte si de alta a bulevardului de-a lungul limitei de proprietate a terenurilor, pe care s-a dezvoltat necontrolat o vegetatie diversa formata din copaci, arbusti si alte plante neornamentale (buruieni, parazitare etc.) ;
  - in zona analizata au fost executate lucrari de latime a benzilor de circulatie si astfel au fost refacute trotuarele, amenajandu-se doua benzi de spatiu verde special amenajat cu copaci si arbusti ornamentali (predominant tuia) de o parte si de alta a trotuarelor ;
  - pe terenul ce a generat PUZ, cat si in exteriorul laturii NE, cea adiacenta Bd-ului Bucuresti, exista copaci si vegetatie crescuta aleator.
- Sunt conditii normale de fundare, cu nivelul hidrostatic normal.
  - Fondul construit, din vecinatate, este o combinatie intre vechi si nou .

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1 SITUATIA PROPUASA

Tema de proiectare prevede construirea unei hale de productie si depozitare si lucrari de reparatii si reabilitare a unei constructii existente pe sit 'C 1', cu functiunea actuala de locuinta semicolectiva, propusa cu destinatia de locuinta de serviciu. Deasemenea se vor executa lucrari de sistematizare a terenului si de imprejmuire adecvata a acestuia.

Conform 'Extras PUG Giurgiu – Reglementari – Zonificari Functionale terenul studiat a fost incadrat in **UTR LM4 – subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici, precum si serviciilor** – POT maxim (pentru cladiri cu functiunea exclusiva de

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	6 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------





locuire) – 40 % ; CUT maxim (pentru inaltime P+2) – 1,2. Pentru parcele destinate exclusiv serviciilor se aplica prevederile de la IS1-6.

In urma studierii functiunilor – atat la nivel extins (intreaga zona analizata) cat si in directa vecinatate a terenului ce a generat PUZ rezulta o pondere mare – peste 50%, a functiunilor de industrie constructii si depozitare. Terenul invecinat la nord este proprietate a SC REOS PRODUCTION SRL – pe a carui suprafata se regasesc birourile si halele de productie si depozitare ale firmei. Deasemenea dupa analiza istoricului cu specific industrial, al caracterului si morfologiei existente si tendintei de dezvoltare al zonei analizate se propune includerea terenului in zona de industrie, constructii si depozitare, cu un **POT de 60%** si **CUT de 1,2** – conform **I1- subzona productie si depozitare** si **SPATIU VERDE** de minim 20%.

#### **BILANT TERITORIAL PROPUS**

- S. TEREN CE A GENERAT PUZ – 5300.00 mp
- S.C. LOC. COLECTIVA DE SERVICIU – 185.00 mp
- S.D. LOC. COLECTIVA DE SERVICIU – 317.00 mp
- S.C. HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – 540.00 mp
- S.D. HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – 540.00 mp
- S. SPATIU VERDE – 2385.00 mp – 45%
- S. PARCARE – 350.00 mp
- S. ALEI CAROSABILE SI PIETONALE – 1656.00 mp
- POT – 60,00%
- CUT – 1,2

#### **Amplasarea constructiilor propuse in cadrul terenului studiat :**

Constructia propusa se amplaseaza cu retragerile impuse prin PUG, respectand regimul de inaltime al zonei si identitatea urbanistica care se prefigureaza in zona – se promoveaza calitatea constructiilor, atat din punct de vedere al fondului construit si al echiparii edilitare, cat si din punctul de vedere al dotarilor comunitare asociate (spatii verzi, loisir, comert etc.); atragerea de populatie permanenta si sezoniera prin incurajarea dezvoltarii intregii zone.

Constructia propusa – hala de productie si depozitare – se incadreaza in specificul zonei si se va amplasa la limita de NV a terenului (cu respectarea retragerilor) pentru a favoriza o comunicare adecvata intre aceasta si hala cu aceeasi functiune aflata pe terenul invecinat la N (proprietate a SC REOS PRODUCTION SRL). Aceasta va respecta normele de calitate a constructiilor legate de functiunea propusa si va avea o estetica placuta volumetric cat si din punct de vedere al cromaticii.

Aceasta are urmatoare amplasare pe sit :

- retragere fata de constructia existenta pe sit– 81.13 ml;
- retragere fata de limita N (i.e 3099 – proprietate privata SC REOS PRODUCTION SRL) – 8.78 ml ;
- retragere fata de limita NV (nr. cad. 412) – 6.00 ml ;
- retragere fata de limita S (nr.cad. 4519) – 4.00 ml.

Accesul auto si pietonal la constructia propusa se va face prin prelungirea zonei pavate pana la limita de NV a sitului si in jurul acesteia pe toata latimea lotului.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	7 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------



#### **Elemente ale cadrului natural :**

- se va curata spatiul verde neamenajat din exteriorul limitei de NV a terenului, pastrandu-se toti copacii existenti ;
- se vor igieniza copacii existenti pe suprafata terenului studiat, se va elimina vegetatia crescuta necontrolat si se va elibera si sistematiza terenul necesar construirii halei si circulatiilor necesare acesteia ;
- se vor planta copaci si arbusti suplimentari pe suprafata terenului ;
- se va dubla imprejmuirea cu un gard viu format din arbusti ornamentali.

### **4.2 REGIMUL JURIDIC**

In zona analizata **proprietatea asupra terenurilor** este urmatoarea :

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice – 67,70%
- terenuri aflate in proprietatea statului sau a unitatilor teritorial administrative care apartin domeniului public – 21,98%
- terenuri aflate in proprietatea statului sau a unitatilor teritorial administrative care apartin domeniului privat – 11,90%

**Terenul ce a generat PUZ :** - proprietatea privata a persoanelor juridice, **SC. REOS PRODUCTION S.R.L.**, reprezentata prin **LUCIAN FLOREA**, cu domiciliul/sediul in Mun. Bucuresti, sector 3, bd. Nicolae Grigorescu, nr. 141B – conform Act notarial nr. 546/03.03.2022 emis de notar public Neagoie Mihaela, situat in intravilanul municipiului Giurgiu.

- nu este grevat de sarcini ;
- nu este situat in zona protejata ;
- nu sunt interdictii de construire.

### **4.3 CAI DE COMUNICATII**

Conform EXTRAS PUG GIURGIU – REGLEMENTARI – CAI DE COMUNICATII zona analizata este traversata de la nord la sud de o importanta artera de circulatie – DRUM NATIONAL 5 (Bulevardul Bucuresti).

Alte cai de comunicatii in zona analizata – artera de deservire locala, de categoria a III-a – INTRAREA INDUSTRIALA NORD (drum asfaltat).

In cadrul terenului ce a generat PUZ :

- accesul auto si pietonal pe teren este existent si se face prin latura de NE, din BD-ul Bucuresti ;
- accesul auto este pentru circulatia autoturismelor clientilor si angajatilor ; accesul auto pentru masinile de marfa se face prin lotul alaturat pe latura nordica (proprietate SC REOS PRODUCTION SRL) --- astfel se separa cele doua circulatii auto ;

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	8 / 22
-----------------------	--	------	---------	--------



- circulatiile auto si pietonale existente in incinta se vor extinde pana in partea posterioara a sitului pentru a deservi noi constructii propuse ;
- pe teren este existenta o parcare de 17 locuri pentru clienti si angajati– se propun alte doua locuri de parcare in fata accesului principal al halei pentru autoturisme cat si doua locuri de parcare pentru masinile de transport marfa, pe latura lunga a acesteia, in dreptul rampei de incarcare;
- pe terenul alaturat la nord exista o a doua parcare pentru angajati si clienti – accesul la aceasta se va face tot prin terenul studiat.

#### **4.4 RELETE EDILITARE**

Asigurarea utilitatilor necesare funcționării programului arhitectural propus sunt existente in zona.

Conform EXTRAS PUG GIURGIU – REGLEMENTARI EDILITARE, in zona analizata, de-a lungul Bd. Bucuresti, exista urmatoarele retele : apa, electrica, gaze naturale, canalizare, telecomunicatii.

In zona studiata nu exista retea de energie termica. Incalzirea se asigura prin centrale termice proprii.

Cladirea existenta pe teren este racordata la utilitatile existente pe terenul alaturat la nord – proprietate privata SC REOS PRODUCTION SRL.

Pentru hala propusa utilitatile se vor asigura tot prin racordare la utilitatile existente pe terenul alaturat la nord aflat in proprietatea SC REOS PRODUCTION SRL.

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publica locală, prin racordarea la conductele existente pe terenul invecinat la nord – proprietate REOS PRODUCTION SRL. Apele meteorice de pe acoperișul clădirilor existente si propuse sunt evacuate prin intermediul unor jgheaburi si burlane.

Deversarea apelor uzate menajere se va realiza către rețeaua publica locala.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un branșament din rețeaua electrică existente pe terenul alaturat la nord – proprietate REOS PRODUCTION SRL, la firida amplasată in exteriorul cladirilor. De la firida se alimenteaza tablourile electrice generale.

Din tabloul general sunt alimentate circuitele consumatorilor principali.

Vor fi realizate urmatoarele circuite electrice:

- iluminat si prize la interior.
- iluminat exterior.
- instalatii de protectie.
- iluminat de siguranta.

Instalațiile electrice vor fi realizate conform standardelor și normativelor în vigoare.

Încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se va face prin intermediul centralei termice proprii.

- Alimentarea cu gaze – nu este cazul.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	9 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------



## 5. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

### CONCEPT PROPOS

#### 5.1 Elemente de tema

Tema de proiectare este construirea unei hale cu functiunea de productie si depozitare si amplasarea sa in cadrul terenului, tinand cont de conditiile existente – constructii existente pe sit, relatia cu situl invecinat la nord (proprietate sc REOS PRODUCTION srl) si de reglementarile zonei; deasemenea sistematizarea si imprejmuirea terenului, adecvata functiunii propuse si reglementarilor zonei.

Terenul este proprietate particulara a S.C. REOS PRODUCTION SRL., reprezentata prin FLOREA LUCIAN, conform ~~conform~~ contractului de vanzare-cumparare nr. 546/03.03.2022 si a Certificatului de Urbanism nr. 236 din 18.05.2022.

#### 5.2 Solutia de organizare arhitectural – urbanistica

In abordarea proiectului s-a tinut cont de dorinta beneficiarului de a construi o hala de productie, pentru extinderea capacitatii de productie a firmei S.C. REOS PRODUCTION SRL, ce in momentul de fata isi desfasoara activitatea pe terenul invecinat terenului studiat pe latura nordica. Din acest motiv solutia adoptata si aprobata de beneficiar a constat in mobilarea terenului studiat cu stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor propuse privind retragerile minime fata de aliniamente si fata de limita posterioara si de cele laterale ale terenului conform Regulamentului Local de Urbanism si distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu. Configuratia terenului, avand latimea de 27.00 m si lungimea de 187.00 m, precum si necesitatile beneficiarului, atrag dupa sine amplasarea cladirilor conform planului de situatie propus.

S-a stabilit regimul de inaltime si principalii indicatori – POT si CUT.

Pe terenul studiat exista o cladire- locuinta semicolectiva, cu regim de inaltime P+1 E. Acesteia i-au fost facute lucrari de reabilitare, reparatii si recompartimentare si este in prezent locuinta de serviciu. Deasemenea pe teren exista o parcare de 17 locuri, amplasata in stanga accesului pe lot, la 6,55 ml de latura NE si o circulatie auto (drum asfaltat) de-a lungul laturii nordice ce se extinde pana aproape de limita de NV a sitului.

Constructia propusa – **hala de productie si depozitare** – se va amplasa la 6.00 ml de limita de NE a terenului, adica in partea posterioara a acestuia- conform ART. 6 din RLU – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR, SECTIUNEA II, I1 – SUBZONA PRODUCTIE, DEPOZITARE. Motivatia acestei amplasari are urmatoarele considerente :

- **existenta pe sit a constructiei C1, ce face imposibila amplasarea halei in partea din fata a sitului ;**
- **crearea unui flux tehnologic intre hala propusa spre construire si cea existenta pe situl alaturat la nord, ce are aceeasi functiune de productie si depozitare (proprietate a sc REOS PRODUCTION srl) ;**

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	10 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



**- crearea unui spatiu verde nefragmentat ce separa locuinta de serviciu – cladire C1 existenta pe sit, de noua constructie propusa pe sit.**

Pentru a crea o unitate intre cele doua terenuri ce apartin aceleiasi proprietar (SC REOS PRODUCTION SRL) gardul laturii nordice va fi desfiintat si se vor crea doua puncte de comunicare prin unirea circulatiilor auto si pietonale, dupa cum urmeaza : unul in proximitatea accesului auto, ce va face legatura intre parcare existenta pe situl studiat cu zona de parcare de pe situl alaturat la nord (accesul auto la parcare de pe situl alaturat se va face doar prin accesul auto al terenului studiat) si altul in dreptul circulatiei auto aferente celor doua hale de productie si depozitare (cea propusa pe terenul studiat si cea existenta pe cel alaturat la nord). Deasemenea intrarea si iesirea autovehiculelor pentru transportul si aprovizionarea cu marfa se va face doar prin situl alaturat, pentru a evita intersectarea autoturismelor cu masinile ce transporta marfa.

Din punct de vedere constructiv, structura de rezistenta este alcatuita din :

Hala de productie :

- fundatii continue din beton armat monolit ;
- stalpi si grinzi metalice cu pereti din panou sandwich ;
- invelitoare din panou sandwich ;
- peretii interiori de compartimentare vor fi realizati prin sistem de gips-carton cu structura metalica fono-termoizolati cu vata minerala ;
- tamplariile exterioare vor fi din PVC sau aluminiu cu rupere de punte termica si geam termoizolant conform normelor in vigoare ;
- tamplariile interioare vor fi din PVC si metalice ;
- se vor folosi materiale de calitate superioara atat pentru finisajele interioare cat si pentru cele exterioare - placi ceramice antiderapante de exterior si/sau placaj klinker si/sau piatra naturala pentru rampe si scari exterioare cu COF 0,4; - tamplarie aluminiu cu geam termopan (tip Alumil).
- anvelopa constructiei va fi termoizolata pentru a se obtine o eficienta energetica ridicata.

Locuinta de serviciu :

- fundatii continue din beton armat ;
- zidarie portanta din boltari cu samburi si grinzi din B.A. ;
- sarpanta de lemn cu invelitoare din tabla faltuita ;
- peretii interiori de compartimentare din boltari de zidarie si gips-carton ;
- tamplariile exterioare din PVC sau aluminiu cu rupere de punte termica si geam termoizolant conform normelor in vigoare ;
- tamplariile interioare din PVC si lemn ;
- anvelopa constructiei este termoizolata pentru a se obtine o eficienta energetica ridicata.

Din punct de vedere arhitectural :

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	11 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



Aspectul exterior nu trebuie sa contravina functiunii si nu trebuie sa deprecieze aspectul general al zonei.

Arhitectura cladirii propuse va reflecta functiunea si va fi in concordanta cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimand in final un caracter unitar al zonei.

Raportul plin-gol trebuie sa fie net in favoarea plinului, a masei construite, a opacului.

Nu se va depasi raportul de 50% sticla din suprafata unei fatade, evitandu-se transparenta excesiva.

Se vor folosi elemente arhitecturale specifice functiunii insa impreuna cu folosirea unei game coloristice adecvate.

- Constructia nou propusa va avea fatada principala (cu accesul principal) orientata catre bd-ul Bucuresti;
- Volumetria halei este simpla, caracteristica acestei functiuni; reprezinta un paralelipiped dreptunghic cu sarpanta in doua ape si va fi vopsita in culori neutre pastelate reprezentative pentru brand-ul firmei ;
- Volumetria locuintei de serviciu este compusa dintr-un corp de cladire cu regim de inaltime P+1, de forma dreptunghiulara, cu sarpanta in patru ape si un corp adiacent cu regim de inaltime P si sarpanta intr-o singura apa ;
- Inaltimea maxima a constructiilor : aprox. 9.10m fata de cota terenului amenajat, pentru locuinta si de aprox. 7.00m fata de cota terenului amenajat pentru hala.
- Imprejmuirea : pe latura de acces – NE gard cu soclu si stalpi din beton armat si panouri semitransparente din teava metalica rectangulara – se continua acelasi timp de imprejmuire prezenta pe terenul alaturat ; pe laturile laterala stanga (S) si cea posterioara (NV) gard de sarma cu inaltimea de 2 metrii ; latura nordica, asa cum am mentionat, va avea gardul separator desfiintat.

Incinta va fi amenajata cu alei pietonale din dale ceramice antiderapante, zone de gazon cu pomi, copaci si arbusti ornamentali, cat si plante cu flori rezistente la exterior. Pe perimetrul proprietatii va fi plantat si un gard viu, cu rol antifonic si antipoluant. Spațiile verzi amenajate vor prelua o parte din apele pluviale în mod natural, prin infiltrare.

### 5.3 Organizarea circulatiei

Accesul auto se va organiza pe latura dinspre bulevard – NE, respectiv pe coltul drept al acesteia, si are latimea de 6.40 m. Aleea auto existenta are latimea de 6.00 m, doua sensuri de circulatie si se intinde de-a lungul laturii nordice a terenului pana aproape de capatul acestuia. Aceasta va fi prelungita pana in dreptul halei nou construite ce va fi inconjurata de o platforma betonata pe care se va construi o platforma de incarcare pentru masina de marfa si doua locuri de parcare (in continuarea acesteia) pentru stationare pe timpul incarcarii/descarcarii . Asa cum am mentionat mai sus, circulatia auto din incinta terenului studiat va comunica cu cea de pe terenul de la limita nordica (proprietate sc REOS PRODUCTION srl) in doua puncte – in dreptul parcarii auto si in dreptul halei propuse.

Circulatia auto va avea doua trasee separate, dupa cum urmeaza :

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	12 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



- **circulatia auto pentru clienti si angajati** : accesul se face prin intrarea terenului studiat si va deservi cele doua parcuri existente – cea de pe situl studiat si cea de pe terenul alaturat la nord ;

- **circulatia auto pentru masinile de marfa** : accesul se face prin intrarea auto a terenului invecinat la nord (tot din bd. Bucuresti) cu o latime de 6.84 m – aceasta va merge de-a lungul si la limita laturii nordice pana in dreptul cladirilor C3 si C4 existente pe situl alaturat (traseu existent si folosit la acest moment) apoi va intra pe situl studiat pana in dreptul rampei de incarcare a marfii, adiacenta constructiei nou propuse ; aici masinile de transport au loc de intoarcere pentru a iesi pe acelasi traseu.

Accesul pietonal pe terenul ce a generat PUZ se va face tot prin accesul auto pe o poarta pietonala de 90 cm latime, incadrata in poarta auto.

In incinta terenului studiat sunt amenajate un numar de 19 locuri de parcare pentru clienti si angajati – 17 in proximitatea intrarii (existente) si 2 in fata accesului principal al constructiei nou propuse. Deasemenea au fost amenajate si 2 locuri de parcare pentru masinile de marfa ce stationeaza in vederea incarcarii/descarcarii, pe latura lunga, nordica a halei, in continuarea rampei de incarcare.

**Masinile de transport folosite au o masa cuprinsa intre 3,5 si 7 tone.**

#### 5.4 Regimul de inaltime

Hala va avea regim de inaltime P cu H maxim < 8.00m.

Locuinta are regim de inaltime P+1 E cu H maxim < 10.00 m.

#### 5.5 Regimul de aliniere al constructiilor, modul de ocupare a terenului

Parcarea existenta este amplasata la intrarea pe sit, cu o retragere de 6.55 ml fata de limita NE (Bd. Bucuresti).

Constructia existenta are urmatoarea amplasare pe sit :

- retragere fata de limita NE (Bd. Bucuresti) – 49.40 ml;
- retragere fata de limita N (i.e 3099 – proprietate privata SC REOS PRODUCTION SRL) – 15.00 ml ;
- retragere fata de limita NV (nr. cad. 412) – 122.00 ml ;
- retragere fata de limita S (nr.cad. 4519) – 2.00 ml.

Ca urmare a acestei ocupari a terenului si a altor considerente legate de buna functionare a terenului, explicitate mai sus, amplasarea halei de productie s-a propus la partea posterioara a sitului cu urmatoarele retrageri :

- retragere fata de limita NE (Bd. Bucuresti) – 149.00 ml;
- retragere fata de limita N (i.e 3099 – proprietate privata SC REOS PRODUCTION SRL) – 8.80 ml ;
- retragere fata de limita NV (nr. cad. 412) – 6.00 ml ;
- retragere fata de limita S (nr.cad. 4519) – 4.00 ml.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	13 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



## **5.6 Modul de utilizare al terenului – BILANT TERITORIAL**

### **BILANT TERITORIAL PROPUS**

- S. TEREN CE A GENERAT PUZ - 5300.00 mp
- S.C. LOC. COLECTIVA DE SERVICIU - 185.00 mp
- S.D. LOC. COLECTIVA DE SRVICIU - 317.00 mp
- S.C. HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE - 540.00 mp
- S.D. HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE - 540.00 mp
- S. SPATIU VERDE - 2385.00 mp - 45%
- S. PARCARE - 350.00 mp
- S. ALEI CAROSABILE SI PIETONALE - 1656.00 mp

POT - 60.00% - conform I1- subzona productie si dep.

CUT - 1,2

## **5.7 Protectia mediului**

Se vor mentine caracteristicile specifice functiunilor propuse privind spatiile verzi ; zonele ramase libere in cadrul terenului urmeaza a fi plantate cu vegetatie diversificata si covor verde de gazon. Acolo unde spatiul permite se vor planta copaci si arbusti ornamentali. Imprejmuirea terenului va fi dublata de un gard viu, inalt, iar gardul spre bulevard va avea un soclu de 50 cm pe care va sprijinii o inchidere semitransparenta metalica. Deasemenea va planta un gard viu de protectie de 1,20 m inaltime in jurul parcarii existente.

Spațiile libere vizibile din circulația publică vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fatada se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Zonele plantate existente se vor curata si igieniza – atat de pe sit cat si din proximitatea acestuia(latura NE).

### **Protectia calitatii apelor**

Apa potabila se va asigura prin racordarea la rețeaua de apă din zona.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua publică de canalizare.

### **Protectia solului si subsolului**

In faza finala, dupa construirea cladirii propuse prin prezentul proiect, activitatile care pot fi considerate surse de impurificare a solului se impart in doua categorii : surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a constructiei nu exista surse de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot apararea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot si inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada dupa darea in folosinta sursele posibile de poluare a solului pot fi depozitarea necontrolata a deseurilor de tip menajer.

In vederea prevenirii impactului asupra solului s-au prevazut o serie de masuri :

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	14 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------





- realizarea de spatii adecvate pentru colectarea selectiva a deseurilor in pubele tipizate care vor fi preluate periodic de catre serviciile de salubritate din zona, pe baza de contract ;
- lucrari de ameliorare si intretinere a solului in zonele verzi.

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea din zona studiata nu va reprezenta o sursa de poluare.

#### **Gospodaria deseurilor generate in zona studiata**

Deseurile rezultate din activitatea zilnica vor fi colectate selectiv in pubele tipizate amplasate in locuri special destinate acestui scop – se va amenaja o platforma betonata pentru locuinta de serviciu asezata in proximitatea acesteia pe latura de NV si o platforma betonata pentru deseurile provenite de la hala, in proximitatea acesteia pe latura de NE. Pubelele vor fi preluate periodic de firma de salubritate din zona, pe baza de contract.

#### **Gospodaria substantelor toxice si periculoase**

Conform normativelor si standardelor europene nu exista substante toxice sau periculoase aferente aceste functiuni.

#### **Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Dupa cum am aratat mai sus **nu este cazul** de a realiza dotari si masuri pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu si monitorizarea activitatilor destinate protectiei mediului.

### **5.8 Organizarea de santier**

- Toate lucrarile aferente construirii spatiului comercial si a imprejmuirii acestuia vor fi organizate in incinta terenului studiat.

## **5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

### **5.1 CONCLUZII:**

- Consecintele realizarii obiectivului propus sunt dezvoltarea armonioasa a zonei studiate si realizarea unui obiect arhitectural reprezentativ pentru functiunea propusa – hala de productie si depozitare.
- Din punct de vedere al perspectivei trecatorului, constructia propusa nu va influenta negativ acest aspect.
- constructia propusa, prin functiunea ei, se integreaza in zona analizata si in tendintele actuale de dezvoltare a acesteia;
- constructia propusa nu are un impact negativ asupra mediului inconjurator;
- Nu sunt masuri deosebite de luat in continuarea PUZ.
- Din punctul de vedere al elaboratorului documentatiei, aprobarea PUZ, in forma prezentata (piese scrise si desenate) se incadreaza in zona si nu produce efecte negative asupra zonei si/sau vecinatatilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	15 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



## II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - DISPOZITII GENERALE

### 2.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

- Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare din PUG si RLU – documentatii aprobate, pentru teritoriul studiat.

- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu PUZ-ul de catre Consiliul Local, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

### 2.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUZ stau:

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM – 070-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșura).

- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșura).

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior cu elaborarea PUZ-ului si care au fost luate in considerare: PUG si RLU local cat si al municipiului **Giurgiu**, documentatia topografica, tema de proiectare cuprinzand functiunile dorite de initiatorul planului.

### 2.3 DOMENIUL DE APLICARE

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	16 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in zona studiata. Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de 5300.00 mp studiata unitar si este situata in intravilanul municipiului Giurgiu, judetul Giurgiu.

Zonificarea functionala a terenului studiat in PUZ s-a evidentiat in plansa Reglementari urbanistice, unde s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

**Reglementarile urbanistice stabilite la nivelul general al orasului nu sunt aplicabile si pentru zona ce face obiectul prezentei documentatii.**

## 2.4 ZONIFICAREA TERITORIULUI

### ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

- Asigurarea compatibilitatii functionale in cadrul propunerilor de organizare a zonei studiate s-a realizat cu respectarea RGU si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul acestui tip de zona functionala.

- Zonele functionale corespunzatoare ariei analizate in PUZ sunt puse in evidenta in plansa de analiza a **Situatiei existente** cat si in plansa de **Reglementari urbanistice**.

Zona analizata in acest proiect si implicit terenul ce a generat PUZ sunt situate intr-o **zona mixta de dezvoltare**. Cea mai mare suprafata, peste 50%, este reprezentata de **ZONA MIXTA INDUSTRIE/DEPOZITARE/SERVICII/COMERT** – zona in centrul careia se afla si terenul studiat prin PUZ. In interiorul acestei zone, asa cum reiese din EXTRAS PUG GIURGIU – REGLEMENTARI – ZONIFICARI FUNCTIONALE, primaria propune inserarea unei **ZONE MIXTE DE LOCUIRE/COMERT/SERVICII**. Aceasta propunere nu este oportuna si nu este in concordanta cu realitatea din teren deoarece pe suprafata acestei zone, propuse spre schimbare, isi desfasoara activitatea diverse firme din sfera industriei, serviciilor, depozitarii etc. Deasemenea si restul functiunilor prezente in zona analizata, dar si in imediata apropiere a acesteia nu atrag dupa sine prezenta unei zone de locuire: la NV regasim in continuare zona destinata industriei si zona transportului feroviar si serviciilor anexe; la N functiuni de industrie, comert, terenuri virane si locuire individuala cu regim de inaltime mic; la NE zona administrativa si servicii publice si comert, urmata de o zona mare cu terenuri agricole in intravilan; la S zona extinsa de industrie si izolat un areal cu functiunea de zona de cult.

**Tinand cont de aceasta analiza si de alte aspecte prezentate anterior in memoriu, se propune pastrarea sau reintegrarea terenului studiat in zona mixta de industrie, constructii, depozitare si servicii, cu reglementarile aferente II.**

Terenul si zona analizata se afla si in unitatea teritoriala de referinta **CC1- Zona transporturilor rutiere**, ce include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier.

Se tine cont si de faptul ca prevederile subzonei **LM4** sunt completate de prevederile subzonelor **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**.

**LM4 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor:**

- regim maxim de construire: P+2+M –Hmax= 12,00 ml; D= H; conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;

- POT maxim= 40%;

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	17 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



- CUT maxim= 1,2;
- pentru parcelele destinate exclusive locuirii se aplica prevederile de la LM3;
- pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor se aplica prevederile de la IS1-6.

**IS1 – Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ si financiar bancar:**

- regim maxim de construire: P+6 – 22,00 ml; D= H/2 (conditionat D= H/4); conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;

- POT maxim= 60%;
- CUT maxim= 4,0;
- regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza cu specificul vecinatatii.

**IS2A – Subzona de comert si servicii:**

- regim maxim de construire: P+2-4 – 15,00 ml; D= H/2 (conditionat D= H/4); conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;

- POT maxim= 60%;
- CUT maxim= 2,0;
- regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza cu specificul vecinatatii;
- distanta D redusa se admite numai pentru vecinatatile compatibile.

**IS3 – Subzona de cult:**

- regim maxim de construire: P+2 – 20,00 ml; D= H;
- POT maxim= 30%;
- CUT maxim= 1,0;
- clopotnitele, turlele si alte elemente specific cultului pot depasi inaltimea maxima.

**IS4 – Subzona constructiilor pentru invatamant:**

- regim maxim de construire: P+4 – 18,00 ml; D= H; conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;

- POT maxim= 25%;
- CUT maxim= 1,0;
- regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza cu specificul vecinatatii.

**IS5 – Subzona constructiilor pentru cultura:**

- regim maxim de construire: P+2 – 15,00 ml; D= H; conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;

- POT maxim= 40%;
- CUT maxim= 1,2;
- regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza cu specificul vecinatatii;
- elementele tehnice specific (ex. Turn scena) pot depasi Hmax.

**IS6 – Subzona constructiilor pentru sanatate:**

- regim maxim de construire: P+4 – 15,00 ml; D= H; conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;

- POT maxim= 25-40% in functie de specific;
- CUT maxim= 1,2;
- regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza cu specificul vecinatatii.

**CC1- Zona transporturilor rutiere:**

- H= D si nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice;

- POT= 50%;

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	18 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



- CUT volumetric: 7,5 mc/mp

## **I – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

### **I1 - ZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+3 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitatile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți;

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii,

- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- in zona sudica, expusa inundatilor, orice constructii noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea masurilor de protectie la inundatii;
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor pana la incadrarea in normele de mediu în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

##### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

se interzic urmatoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 19 / 22
-----------------------	--	------	-----------------



- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri în cazul strazilor de categoria I și II și 6,0 m în cazul strazilor de categoria a III-a - la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri pe una dintre limitele laterale și 3.00 metri pe limita opusă
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie și depozitare, locuința de serviciu și sistematizare verticală	2022	Pagina:	20 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



naturală se admite reducerea distantei la un sfert din înaltimea clădirii celei înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri, cu excepția utilajelor;

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înaltime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de producție și depozitare, locuința de serviciu și sistematizare verticală	2022	Pagina:	21 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiuri opace de maxim 2,20m.
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti
- in cazul incintelor depozitarii de materiale re folosibile si platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane imprejmuirile vor fi opace, inclusiv spre strada - porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**

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

- POT maxim = 60 %.

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

- CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 12 mc/mp teren



Intocmit de,

Arh. Urb. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pirvulescu

Arh. Ioana Alina Dinescu.



PROIECT  
DE  
PROIECTARE

SECRETAR  
GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 22 / 22
-----------------------	---	------	-----------------



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIUbd. București, nr. 49-51,  
tel: 004 0246 211 627/ 215 631  
mobil: 004 0372 735 333cod poștal 080044  
fax: 004 0246 215 405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

SERVICIUL AUTORIZAȚII ȘI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

nr. 115639/ 14.12.2023

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 „Hală de producție și depozitare, locuință de serviciu și sistematizare verticală”, situat în bd. București, nr. 217A, identificat prin nr. cadastral 38587 și carte funciară nr. 38587, aflat în proprietatea REOS PRODUCTION SRL, reprezentată prin Lucian FLOREA; pentru care s-a emis certificat de urbanism nr. 325/ 01.07.2022;

și pentru care a fost elaborat documentația de urbanism nr. 21/08.2022 de PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ, întocmită de arh. urb. Mihnea Vasile V.M. MARCU, arhitect atestat de Registrul Urbiștilor din România pentru categoriile D, E;

a fost finalizată etapa I de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului, astfel:

## 1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 39715/ 09.09.2022 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 09.09.2022-23.09.2022 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 8:00-11:00, sau pe site-ul primăriei [www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro), persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail ([primarie@primariagiurgiu.ro](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro)), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu ([www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro)) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 325/ 01.07.2022;

- studiu de oportunitate elaborat de PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ SRL, întocmit de arh. urb. Mihnea MARCU; ce cuprinde piese scrise (memoriu tehnic – studiu de oportunitate) și piese desenate (U01. încadrarea în teritoriu; U02. plan de situație).

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

Rezultate:

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul raport Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare cu nr.43483/ 03.10.2022; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

## 2. Implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 93359/17.10.2023 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 17.10.2023-31.10.2023 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 9:00-13:00, sau pe site-ul primăriei [www.primariagiurgiu.ro](http://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](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro)), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu ([www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro)) următoarele documente:

- documentația de urbanism elaborată de BIROU DE ARHITECTURĂ URBANISM Pîrvulescu Adriana Viorica, întocmită de arh. Mihnea Vasile MARCU ce cuprinde piese scrise ( memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (A01 plan de situație; U01. Încadrare în teritoriu; U02.situație existentă;U03 reglementări urbanistice-situație propusă; U04 regimul juridic;U05 reglementări urbanistice-căi de comunicații; U06 reglementări urbanistice-rețele edilitare; U07 posibilități de mobilare urbanistică, plan de situație-concept propus; U08 analiză alternativă de amplasament; )

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

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

- Casa Auto Gilbert, bd.București nr.89, mun.Giurgiu, jud.Giurgiu– notificare nr. 93484/ 17.10.2023 (confirmare de primire – 20.10.2023);

- Snow Technic Services SRL, str.Școlii nr.84, ca.C2, sat Remuș, com.Frățești, jud.Giurgiu- notificare nr. 93942/ 17.10.2023 (confirmare de primire- 27.10.2023);

Rezultate:

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

- adresa Snow Technic Services SRL înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu cu nr. 99856/ 31.10.2023, prin care transmite observații/sugestii cu privire la documentația PUZ .

În urma adresei primite din partea Snow Technic Services SRL, cu adresa nr.100288/ 01.11.2023 observațiile/sugestiile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației și au fost solicitate clarificări cu privire la aceste observații. Inițiatorul documentației, cu adresa nr.102510/ 07.11.2023 a transmis răspunsul argumentat cu privire la observațiile/sugestiile proprietarului vecin.

A fost informat în scris Snow Technic Services SRL care a transmis observații/sugestii, cu privire la clarificările primite din partea inițiatorului documentației, având atașat răspunsul argumentat al acestuia, cu adresa nr. 99856//08.11.2023.

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor cu nr.108478/ 22.11.2023; document ce a pus la dispoziția publicului la avizier și pe site-ul primărie.

### 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 site-ul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu ([www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro)), fiind la dispoziția publicului interesat.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – 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



ȘEF SERVICIU  
Emilia IONESCU



întocmit,  
Bogdan BONTAȘ



PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL