



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale”, beneficiar domnul Rădulescu Florian

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.136.165/15.12.2025;
- raportul de specialitate al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, înregistrat la nr.136.709/16.12.2025;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.120.715/03.11.2025 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- avizul Arhitectului Șef al Municipiului Giurgiu nr.125.174/13.11.2025 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul de Oportunitate nr.51.079/ 28.10.2019 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatele de Urbanism nr.569/15.10.2019 și nr.257/15.07.2025;
- cererea nr.115.885/20.10.2025 a domnului Rădulescu Florian prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- referatul Direcției Arhitect Șef, înregistrat cu nr.3.529/14.01.2026;
- referatul Direcției Arhitect Șef, înregistrat cu nr.9.455/27.01.2026;
- adresa Compartimentului Mass - Media, înregistrată cu nr.13.228/05.02.2026, privind neînregistrare de propuneri/sugestii cu valoare de recomandare în baza Legii nr.52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului agricultură și turism;
- prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, prevederile Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/2000, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.89/2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, modificat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.270/26.08.2021, prevederile Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea

teritoriului, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prevederile Legii nr.52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică și prevederile art.129, alin.(6), lit.,c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.139, alin.(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 „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale” generat de imobilul – teren în suprafață de 11.628 mp., teren de formă neregulată, fără declivitate majoră, identidicat cu nr.cad. 39955, C.F. 39955 (lot 1 în suprafață de 11.281 mp.), nr. cad 38666 și C.F. 38666 (lot 2 în suprafață de 181 mp.) și nr. cad. 39785 și C.F. 39785 (lot 3 în suprafață de 166 mp.), situat în Municipiul Giurgiu, strada Frasinului, nr.16B și strada Sabarului, FN, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr.1041/2019 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ, întocmită de arh. Dragoș Negulescu, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, conform Anexei 1.1., părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale”, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale” este de 5 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 acestora.

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 „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale”, strada Frasinului, nr.16B și strada Sabarului, FN, 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, Primarului Municipiului Giurgiu, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului domnul Rădulescu Florian, elaboratorului documentației 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ, Arhitectului - Șef și Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Damian Marian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 26 februarie 2026
Nr. 35

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți

ANEXA 1
Ca HEL 35/26.02.2026

PUZ NR CAD

39955, 38666, 39785

"Complex Locuinte individuale"

mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr.16A



BENEFICIAR: RADULESCU FLORIAN
ELABORATOR: 837 ATELIER DE ARHITECTURA

*Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte individuale" - str. Frasinului, nr.16A (fost 16B), municipiul Giurgiu*

BORDEROU
Pr. Nr. 1041/2019
PUZ nr.cad. 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte Individuale"
str. Frasinului nr.16A (fost 16B), mun. Giurgiu

Piese scrise

Borderou
Volumul I - Memoriu de prezentare
Volumul II - Regulament local de urbanism

Piese desenate

1- Incadrarea in teritoriu
2- Situatia existenta
3- Reglementari urbanistice
4 - Reglementari tehnico-edilitare
5 - Regimul juridic
6 - Unitati teritoriale de referinta
7 - Propunere orientativa

Acte anexate

Adresa de inaintare
Extrase carte funciara
Certificat de urbanism (copie)
Aviz de oportunitate (copie)
Acte cadastrale - fisa bunului imobil
Copii CI proprietari

- **MEMORIUL DE PREZENTARE**

1.INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Accesibilitate la cai de comunicatie
- 2.4. Situatia juridical a terenului
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Caracterul zonei, aspectul architectural- urbanistic
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Optiuni ale populatiei

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Disfunctionalitati – prioritati

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

5.CONCLUZII

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

- **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE

Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte individuale" - str. Frasinului, nr. 16A (fost 16B), municipiul Giurgiu

1.1 DATE GENERALE

obiectul documentatiei

Plan Urbanistic Zonal nr.cad. 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte individuale"

amplasament

- Intravilan municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu
- str. Frasinului nr. 16A (fost 16B)

investitor si proprietar

- d-nul Radulescu Florian, Giurgiu,
- d-na Radulescu Irina, Giurgiu

proiectant general

- SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL
- J40/6590/2003, RO15442680
- str. Dr. Panait Iatropol, nr. 9, etaj, S5, Bucuresti
- Dr. Arh. Dragos Negulescu – membru RUR

certificat de urbanism

- 569/15.10.2019

numar proiect

- 1041/2019

data elaborarii

- martie 2020

PRESEDINTE
DE SEDINTĂ

SECRETAR
GENERAL

1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost solicitata pentru a raspunde atat optiunilor proprietarilor privind utilizarea eficienta a terenurilor aflate in proprietate cat si preocuparii Primariei Giurgiu pentru ordonarea si modernizarea tesutului si aspectului urban din cadrul municipiului.

Obiectul lucrării de fata il reprezinta intentia proprietarilor, d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina, de a realiza, pe terenul proprietate privata, un complex de locuinte individuale rezultat prin dezmembrarea terenurilor pe care le detin, in baza unei organizari unitare. Complexul isi va pastra caracterul privat (aleile interioare de acces urmand a fi proprietate in indiviziune aferenta fiecarui lot de locuire in parte) insa functionarea fiecarui lot din punct de vedere tehnico edilitar va fi independenta cu racorduri separate la retelele urbane. In cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere faptul ca suprafata scontata a fi construita este situata partial in zona de dezvoltare IS7, zona mixta cu caracter rezidential si comert – servicii, zona pentru care este necesar a se preciza regimul urbanistic de construire prin incadrarea clara in in subzone functionale, conform RLU PUG Giurgiu.

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

- Reglementarea lotului cu nr.cad. 39955 in functie de solutia de dezmembrare
- Reglementarea loturilor cu nr.cad. 38666 si 39785 ca o extindere a aleilor interioare de acces la loturi
- Asigurarea accesului in perimetrul studiat in paralel cu studiul posibilitatii aplicarii reglementarilor PUG privind profilele stradale
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a zonei
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

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

- Pr nr 11128DU366/2009 Plan Urbanistic General al municipiului Giurgiu , intocmit de SC MinaMCom SRL 2011.
- Regulamentul Local de Urbanism afferent PUG municipiului Giurgiu
- Lucrari topografice (elaborate de firma RAVCAD), si cadastrale (elaborate de firma Terracad) puse la dispozitie de catre beneficiar
- Lucrari similare elaborate sau aflate in lucru la 837 ATELIER DE ARHITECTURA

Prezenta documentatie contine reglementari ce vizeaza exclusiv terenurile proprietate privata ale d-lui Radulescu Florian si d-nei Radulescu Irina, pentru restul zonei analizate solutiile propuse pot constitui o baza pentru studii urbanistice viitoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1 Elemente de identificare si amplasare

Zona studiata se afla in cartierul Balanoaiei – Ghizdarului cu acces din ambele artere si contine un perimetru rezultat in interiorul unei insule urbane, avand ca vecinatati laturile posterioare ale loturilor de pe strazile Frasinului, Sabarului, intrarea Frasinului cat si de pe str. Balanoaiei. Terenul a rezultat dintr-o serie de operatiuni cadastrale de dezmembrare si alipire care, in situatia actuala, este format din trei loturi si anume :

	nr.cad	S TEREN	S construit	S desfasurat	POT ex	CUT ex
LOTUL 1	39955	11281	69	69	0,61%	0,0061
LOTUL 2	38666	181	0	0	0,00%	0
LOTUL 3	39785	166	0	0	0,00%	0
TOTAL		11628	69	69	0,59%	0,006

Categoria de folosinta a terenurilor este predominant agricola (arabil si livezi) dupa cum urmeaza :

	nr.cad	S TEREN	arabil	livezi	CC
LOTUL 1	39955	11281	7304	3332	645
LOTUL 2	38666	181	181	0	0
LOTUL 3	39785	166	165	1	0
TOTAL		11628	7650	3333	645

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu este amplasata in zona de nord-vest a orasului, la cca 1km sud fata de limita sa in aceasta zona. Terenul a apartinut intravilanului municipal, nefiind parte a extinderilor acestuia din ultimii ani.

2.1.2. Suprafata ocupata ,limite si vecinatati :

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma neregulata,alungita cu fasii de teren ce asigura accesul in spre nord si sud, avand urmatoarele vecinatati, conform plansei nr.2 „Situatie existenta”:

- la nord – strada Sabarului (prin lotul cu nr.cad. 38666)

- la sud – strada Frasinului (lot nr. cad 39955)

- restul conturului este delimitat de limitele posterioare ale unor terenuri proprietate privata, terenuri avand adresele postale atat pe str. Frasinului (inspre sud) , str Sabarului (inspre nord), intrarea Frasinului (inspre vest), intrarea Fluierului si str. Balanoaiei (inspre est) (lot nr. cad 39955)

Terenul insumeaza o suprafata de 11628 mp; in fapt obiectul principal al studiului il constituie lotul nr. cad. 39955, in suprafata de 11281mp, celelalte fiind loturi ce contribuie la irigarea, din punct de vedere infrastructural, a zonei.

2.2.Accesibilitate

Accesul pe amplasament se realizeaza atat din str. Frasinului cat si din str. Sabarului, ambele avand latimea mai mare de 4.00m (str. Frasinului ajungand in dreptul lotului analizat la 6.00m). Cele doua strazi fac legatura intre str. Balanoaiei si str. Ghizdarului (avand deci posibilitatea unui acces din ambele), iar din intersectia acestora cu str. Ramadan si str. Garii, in zona « Bariera Balciului », se asigura deci o accesibilitate facila catre toate zonele orasului. In ceea ce priveste legaturile externe, cele doua artere se transforma la iesirea din intravilan in drumuri judetene/nationale majore – str. Balanoaiei in DN5B –Ghimpati/Gaesti, str. Ghizdarului in DJ503 Toporu/Videle. Atat str. Frasinului (proiect 5-8m) cat si str. Sabarului (prospect 4-5 m) sunt drumuri de pamant/pietris, fara profil regulat.

Ambele strazi sunt slab circulat, doar de catre riverani, fara circulatie trafic greu; de asemenea desi cu accesibilitatea acestui trafic greu atat str. Ghizdarului cat si segmentul aferent analizei din str. Balanoaiei sunt de asemenea cu indici de trafic sub capacitatea proiectata.

2.3.Situatia juridica a terenului

Terenul (toate loturile) este proprietatea in indiviziune a d-lui Radulescu Florian si a d-nei Radulescu Irina dupa cum rezulta din extrasele CF atasate.Conform extrasului de carte funciara aferent, terenul cu nr.cad. 39955 este grevat de sarcini rezultand din intabularea unui drept de superficie. Adresa postala este str. Frasinului nr. 16A, aceasta fiind in curs de actualizare la OCPI (unde cf. extras CF preluat in CU aferent actualei investitii terenul este mentionat la nr. 16A)

2.4.Analiza situatiei existente

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, exista constructii (constructia C1 cu functiune de locuinta existenta pe lotul nr.1) , astfel incat indicatorii fizico-urbanistici aferenti situatiei existente sunt:

POT=0.61% (0.59% la nivelul lotului 1) , CUT=0.0061(0.0059 la nivelul lotului 1)

Cu exceptia unei zone amenajate in jurul constructiei C1 si a platformelor necesare pentru accesul catre aceasta constructie, restul terenului este ocupat de vegetatie nativa.

In prezent terenul este imprejmuit, in mare parte imprejmuirea rezultand din gardurile posterioare ale laturilor adiacente, exceptie facand lotul cu nr.cad. 38666, care nu este imprejmuit. Din punct de vedere al echiparii edilitare terenul este racordat la alimentare cu energie electrica, insa acest racord nu va fi utilizat in cadrul sistemului de echipare tehnico-edilitara a intregului complex.

2.6.Studii de teren

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plat cu o altitudine de 21.00 cu o panta zonala pe directia nordnord-est de cca 0.5%. Coordonatele punctelor de contur sunt prezentate pe plansele aferente prezentului PUZ.

Regimul climatic al zonei este de tip continental, care se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii moderate, ce cad adesea sub forma de averse si prin ierni reci, cu viscole mai rare decat in judetele din estul tarii si cu frecvente intervale de incalzire care provoaca topirea stratului de zapada si implicit discontinuitatea lui.

Valoarea temperaturii medii multianuale este de 11,3 °C, mediile lunii celei mai reci (ianuarie) prezinta valori care scad sub - 2,5 °C iar temperatura medie a lunii celei mai calde (iulie) este peste 23 °C. Cantitatile medii anuale de precipitatii totalizeaza 553 mm la Giurgiu.

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

2.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Tendinta este in prezent de constituire din zona periurbana agricola in zona periferica rezidentiala. Astfel au aparut o serie de locuinte in zona, in ultimii ani, in special pe str. Frasinului datorita apropierii acesteia de intersectia Ramadan, str. Garii, Ghizdarului si Balanoaiei. Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona are un caracter eterogen fara identitate vilele P+1/2 din ultimii ani alternand cu locuinte individuale de tip vagon. Din punct de vedere al amplasarii pe parcela majoritatea locuintelor sunt amplasate la aliniament, rezultand (in special pe str. Frasinului, un front discontinuu, alternand constructiile cu gardurile inalte. Terenurile au rezultat din dezmembrari succesive astfel incat ocuparea terenului variaza in functie de suprafata parcelei, locuintele avand o amprenta in jurul valorii de 80mp. Starea fondului construit in zona este satisfacatoare.

Terenul se afla in afara perimetrelor rezervatiilor urbanistice sau arhitecturale stipulate prin documentatia aferenta PUG-ului Giurgiu.

2.6. Echipare edilitara

Zona beneficiaza de posibilitatea echiparii tehnico-edilitare (apa-canal, electric, mai putin cea de alimentare cu agent termic, reseaua de gaze de asemenea fiind in proiect), cu racord pe strazile Balanoaiei si Ghizdarului, strazile de acces nevand racordurile trase cu exceptia retelei de alimentare cu energie electrica. Pe strada Frasinului exista un post Trafo in constructie de zidarie de unde pleaca retele de distributie zonale.

2.8. Probleme de mediu

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

Terenul, datorita imprejmuirii sale, este curatat de gunoarie, iar situarea sa in interiorul insulei urbane determinata de str. Frasinului, str. Sabarului, str. Balanoaiei si Intr. Frasinului constituie un atu in ceea ce priveste izolarea fonica fata de traficul greu aferent drumurilor DN5B si DJ503

2.7.1 aer

In zona studiata nu apar poluari permanente ale aerului, dupa cum rezulta din analizele facute in cadrul programului de monitorizare a calitatii aerului, deoarece, desi in zona continua existenta unor functiuni cu caracter industrial acestea sunt mai degraba in sfera depozitari/ logistice.

2.7.2 apa

In suprafata studiata nu exista apa de suprafata.

2.7.3 sol

Anterior terenul a fost utilizat in legumicultura aferenta gospodariilor individuale, nefiind vorba de o suprafata mare care sa necesite tratamente poluante.

2.7.4 nivel fonic

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta autovehiculele mari (TIR) care circula pe str. Balanoaiei si pe str. Ghizdarului; aceasta problema este atenuata de situarea terenului in planul 2 fata de str. Balanoaiei

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1.Analiza urbanistica

3.1.1Prevederi ale PUG

a. Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011 , sintetizat in CU aferent prezentului proiect, amplasamentul studiat este incadrat majoritar in IS7 SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER), cu urmatoarele utilizari:

UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice de cartier: sectii de politie, unitati de interventie în situatii de urgenta, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primariei, etc.);

- sedii de firme, birouri;
- unitati de învățământ prescolar si scolar;
- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- sali de spectacole, expozitii, cluburi;
- lacasuri de cult;
- sport si agrement în spatii închise;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate.

Se admit completari cu functiuni complementare – comert cu amanuntul, servicii, alimentatie publica, parcaje precum si cladiri multifunctionale care includ servicii publice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

Se admite amplasarea de locuinte colective cu servicii si comert cu amanuntul la parter.

Se admit activitati manufacturiere care nu utilizeaza spatiul liber din incinta pentru productie si depozitare si nu produc noxe incompatibile cu vecinatate.

Se admite amplasarea de sport si agrement în spatii deschise fara a stânjeni echipamentele si locuintele din vecinatate.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decât cele prevazute la articolele 1 si 2;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

b. Zona sudica a amplasamentului (zona de acces catre interiorul parcelei este incadrata in face parte din subzona rezidentiala LM 4 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR, cu urmatoarele utilizari admise:

UTILIZARI ADMISE

- reparatii la locuintele existente;
- locuinte individuale în regim de construire discontinuu;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate – plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spatii libere pietonale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto în incinta;
- locuinte colective mici cu solutionarea în interiorul parcelei si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii în concordanta cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, în conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazine, etc.) în suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/ unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
- sere de maxim 100mp;
- toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.

Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admite conversia locuintelor în alte functiuni permise în zona cu conditia pastrarii ponderii locuirii în proportie de minim 30%.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 10 autoturisme concomitent, sa nu produca un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zonele de locuit la mai putin de 50m de locuinte sau alte functiuni protejate, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si birouri cu suprafete între 250mp si 600mp, care indeplinesc celelalte conditii de mai sus cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.

Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu conditia ca spatiile de alimentatie publica aferente sa nu aiba program peste orele 22:00.

- spatii inchise pentru spectacole sau sport;
- lacasuri de cult;
- spatii de intretinere corporala si recreere in spatii acoperite;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafelele, discoteci, etc.;

Se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinichigerie, etc.).

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5m de limita proprietatilor invecinate;

- functiunile altele decât locuirea sunt permise numai daca nu se încadrează în următoarele cazuri:
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau dupa orele 22:00, producând dezagremente, la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate;
- functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice);
- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 600mp ADC sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitati;
- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

c. Pe de alta parte in zona vestica a terenului, pe plansa de circulatii aferenta PUG este mentionata creerea unui drum public, astfel acesta portiune se incadreaza in CC1 - zona cai de comunicatie carosabile cu urmatoarele utilizari:

UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile I-IV;
- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera;
- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri;
- autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din Municipiu, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;
- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise in localitate, instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- constructii si amenajari pentru depozitarea, reambalarea si expedierea produselor transportate, spatii si constructii de expunere si comercializare a produselor pentru comertul en-gros si pentru comertul en-detail numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de constructie si finisaj, mobilier, ambarcatiuni si diverse alte produse pentru intretinerea gradinilor, camping, etc.);
- servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destinare;
- vama;
- spatii verzi amenajate - in general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariatii si pentru calatori.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
 - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluanta, siguranta);
 - constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
 - zona de protectie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea prevazuta in Legea Drumurilor, situata de o parte si de alta a drumului, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acestora;
 - depozitele si anexele vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute in prezentul PUG;

Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea autostrazii;

- modernizarea intersectiilor;

- realizarea pasajelor supra si subterane;

- realizarea spatiilor de parcare.

Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice constructii sau amenajari cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu exceptia lucrarilor de retele tehnico-edilitare care conformeaza proiectului sau si de siguranta circulatiei. Executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea in autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru inceperea lucrarilor de modernizare.

3.1.2.Situatia existenta din punct de vedere functional

In prezent, zona este monofunctionala, in speta rezidential individuala, cu gospodarii extinse cu gradini de zarzavaturi, nefiind prezenta pe cele doua strazi nici o dotare cu acces public.

3.1.3.Disfunctionalitati – prioritati

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

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

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanță cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG; Existenta unor tronsoane de carosabil cu imbracaminte perimata	1.1.Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str. Frasinului, str. Sabarului);
2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat accesibilitatea foarte buna	2.1. Reglementarea acestei zone (implicit a terenului studiat) care sa cuprinda functiunile zonei
3.1 Lipsa canalizarii si a retelei de alimentare cu apa pe unele strazi interioare secundare	3.1 Extinderea retelelor urbane tehnico-edilitare si racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale
3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale	3.2 racordarea acestor terenuri la retea urbana de gaze naturale
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata;

3.1.4.Optiuni ale proprietarilor/investitorilor

Prin prezentul studiul se doreste corelarea conditiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor functiuni rezidentiale, specifice zonei. Astfel, in principal, este necesara schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din IS7 in LM3, locuinte in zone de dezvoltare

3.1.5.Analiza critica a situatiei existente in corelare cu cea reglementata si scontata

Din capitolele anterioare se evidentiaza o serie de diferente intre reglementarile aferente PUG pe de o parte si situatia existenta si optiunile investitorilor pe de alta parte. Rolul PUZ este de a analiza si aplica PUG la o scara redusa prin confruntarea reglementarilor acestuia cu situatia efectiva din teren. Astfel, fata de prevederile PUG in zona se propun urmatoarele modificari:

- Schimbarea incadrarii functionale a terenului din IS7 SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER) in LM3 –

SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE in baza urmatoarelor argumente:

- un centru de cartier poate fi sustinut in aparitia sa din doua directii: o operatiune urbana a autoritatilor publice, posibila doar in cazul in care terenul are o forma de proprietate publica sau din considerente economice, rezultate din piata imobiliara. Nici una din aceste directii nu este posibila (sau aplicabila) in cazul de fata.
- in geneza sa, un centru de cartier va aparea in zonele circulate cu presiune investitionala, deci aferente strazilor publice. Terenul analizat este situat in mijlocul unei insule urbane neparticipand efectiv la strazile mentionate
- PUG-ul a fost elaborat in 2011, iar in ultimii 8 ani piata nu a manifestat absolut nici o tendinta de constituire a unui asemenea centru, astfel incat dezvoltarea unor investitii de tipul celor mentionate in utilizarile IS7 nu ar fi conforme trendului, deci neeficiente din punct de vedere economic
- nu in ultimul rand piata manifesta pentru zona studiata o presiune pe segmentul locuirii individuale, fapt demonstrat de locuintele construite aici in ultimii ani (in special pe str. Frasinului)

b. In ceea ce priveste drumul mentionat in vestul terenului elaboratorul prezentului studiu nu considera fezabila mentinerea acestei prevederi in baza urmatoarelor argumente:

- in logica PUG-ului drumul este un drum de legatura intre strazi ce realizeaza accesurile la o serie de loturi (de irigare infrastructurala) deci nicidecum un drum major cu implicatii la nivel municipal (nici macar zonal/cartier)
- la cca 30m vest paralel cu acest drum se afla un drum public „intrarea Frasinului”, drum public constituit pe 75% din lungimea necesara pentru a face legatura dintre strada Frasinului si str. Sabarului/Navodului; in continuare sa nu se afla la acest moment constructii autorizate, aceasta strada putand sa preia prin prelungirea rolul drum mentionat prin PUG.
- avand in vedere existenta strazii publice „intrarea Frasinului”, este ilogica prevederea a inca unui drum la 30m de primul avand in vedere ca rolul infrastructural pentru parcelele situate intre cele doua (echipare tehnico-edilitara si acces) este deja indeplinit de intrarea Frasinului si pe de alta parte de strada Sabarului si str. Frasinului.

Cu toate acestea avand in vedere ca aceasta cerinta a fost impusa de catre avizator (Directia Urbanism a Primariei Municipiului Giurgiu) ea a fost inclusa in prezentul studiu

c. Schimbarea functionala propusa pentru terenul adiacent str. Frasinului din LM4 in LM3 este minora dar este necesara pentru reglementarea functionala unitara a intregului perimetru studiat. De asemenea aleile din incinta nu vor deveni publice deci nu vor fi incadrate in zona functionala CC1 ci intr-o subzona functionala ce va tine cont de caracterul privat al acestora.

In afara acestora, celelalte prevederi PUG ce tin de realizarea prospectului profilelor propuse prin PUG la str. Frasinului si la str. Sabarului au fost preluate in prezentul PUZ desi fezabilitatea lor (in special in cazul strazii Sabarului) datorita constructiilor la ainiment si al forme si suprafetelor parcelelor, ar face o serie de loturi neconstruibile, este pusa sub semnul intrebării de elaboratorul prezentei documentatii.

Functionea propusa este clar ca nu influenteaza negativ zona, iar in ceea ce priveste celelalte prescriptii ce raman valabile pentru terenurile adiacente celui studiat, elaboratorul prezentei documentatii considera necesara reevaluarea acestei zone in conformitate cu situatia din teren in momentul elaborarii noului PUG, deoarece aceste prescriptii depasesc cadrul prezentei documentatii ce analizeaza exclusiv terenul in cauza.

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Solutia de parcelare a terenului consta in realizarea a 17 loturi de locuinte individuale P+1+M (unul dintre aceste loturi fiind aferent constructiei existente). Suprafata ramasa, constituita din loturile 2 si 3 si o parte din lotul 1 se constituie in alei in incinta, cu acces supravegheat, de acces la loturi..

4.1.Reglementari trama stradala

1. Drumuri publice

Pentru ambele strazi se preia profilul propus prin PUG in zona de acces de 12m astfel incat se reglementeaza retragerea imprejmuirilor (si bariereilor/ portilor de acces)la 6.00m fata de axul drumului atat in zona de acces din nord cat si in zona de acces din sud. Aceasta prevedere era necesara pentru a evita stationarea autoturismelor pe drumul public la accesul in complex. Din punct de vedere al retragerilor la

aliniament se preiau reglementarile PUG: 5.00m retragere minima a constructibilului de la aliniamentul nou format.

2. Alei in incinta

Profilul aleilor private (fara caracter public) de acces la loturi va fi de 7.00m (conform cerinta avizator Directia Urbanism Primaria Giurgiu), rezultat din 5.00m carosabil cu doua zone amorsa de 1.00m, cu rol de trotuar ocazional carosabil. Prospectul acestor alei (intre limitele constructibilului) va fi de 17.00m in zona de acces la loturi (aleea est-vest) si de 11.00m in zonele fara acces la loturi (aleea nord-sud, tronson nordic). Aceasta alee cu sens unic inspre str.Sabarului va avea un prospect de 5.00m din care 3.50 carosabil. Tronsonul sudic al aleii nord sud va avea un prospect de 7.00m (cu 6.00m carosabil si trotuar de 1.00). Circulatia pe aceste alei se va realiza dupa cum urmeaza:

- pe aleea nord sud in sens unic din str. Frasinului inspre str. Sabarului (pe tronsonul nordic), in dublu senspe tronsonul sudic
- pe aleea est-vest sens dublu cu intoarcere in „T” prevazuta la capetele aleii.

In zona centrala, pe aleea nord-sud se prevad adiacent acesteia 4 locuri de parcare pentru vizitatori.

Se reglementeaza caracterul privat al acestor alei si se instituie obligativitatea prevederii de porti sau bariere la accesul pe aceste alei private.

4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

Regim de inaltime

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu, locuintele incadrate in LM3 se reglementeaza urmatoarele:

Regim de inaltime max P+2

Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

Din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici se reglementeaza urmatoarele::

POT maxim – 35%;CUT Maxim – 1 (pentru P+2)

Spatiu verde – minim 30%

Locuri de parcare – 2/lot + 4 locuri de parcare vizitatori

Retrageri

Din punct de vedere al retragerilor, se reglementeaza urmatorul constructibil:

1. pentru loturi:
reteragere de la limita de la aleea de acces: 5.00m (ceea ce presupune in general, o retragere de 8.50m din ax)
retrageri laterale: 3.00m
retragere posterioara: 5.00m
2. pentru imprejmuirea intregului complex se reglementeaza o retragere la 6.00m fata de axul strazilor adiacente ceea ce inseamna:
- cca 3.00m fata de aliniamentul actual la str. Frasinului
- cca 4.00m fata de aliniamentul actual la str. Sabarului
Fata de aceasta linie a imprejmuirii (ce coincide cu amplasamentul noului aliniament) se reglementeaza retragerea constructibilului in aceste zone la 5.00m.
3. pentru realizarea obiectivului de utilitate publica OUP3 s-a instituit o fasie de zona neconstructibila de latime 6.00m in zona vestica a amplasamentului:

4.3. Reglementare lotizare

Prin prezentul PUZ se propune deci schimbarea functionala in zona de dezvoltare - comert servicii (Is7), in locuire individuala in zone de dezvoltare (LM3) si alei private in incinta (CC1pr) cu urmatorul bilant functional pentru terenul analizat:

	existent		propus		
	mp	%	mp	%	
TEREN AGRICOL	10983	94	0	0	TA
LOCUIRE INDIVIDUALA	645	5.5	9639.1	82.9	LM3
ALEI IN INCINTA	0	0	1988.9	17.1	CC1pr
TOTAL	11628	100	11628	100	
SUPRAFATA OUP	0	0	73.16	0.63	CC1

Acest bilant rezulta din lotizarea propusa, rezumata mai jos:

	nr.cad		S TEREN	REG.H.	POT MAX	CUT MAX	Subz. Fnc
LOTUL 1	39955	LOT 1.1	1274.61	P+2	35%	1	LM3
		S OUP1 din lot 1.18			44.81		CC1
		LOT 1.2	455.18	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.3	450.06	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.4	446.9	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.5	678.97	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.6	553.51	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.7	447.67	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.8	454.65	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.9	459.63	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.10	504.92	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.11	483.67	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.12	513.43	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.13	520.22	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.14	509.02	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.15	834.67	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.16	489.61	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.17	562.34	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.18	1641.94		0	0	CC1pr
		S OUP1 din lot 1.18			12.53		CC1
		total	11281				
LOTUL 2	38666	LOT 2.1	181		0	0	CC1pr
		S OUP1 din lot 2			15.82		CC1
LOTUL 3	39785	total	181				
LOTUL 3	39785		166		0	0	CC1pr
TOTAL			11628				
LOCUIRE INDIVIDUALA			9639.06				LM3
ALEI IN INCINTA			1988.94				CC1pr
SUPRAFATA TOTALA OUP			73.16				CC1

Indicatorii fizico-urbanistici rezultati din mobilarea urbana prezentata in plansa 7, sunt orientativi; ei vor suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare, in cadrul limitelor impuse de reglementarile urbanistice aferente prezentului PUZ, prezentate in plansa 3. "Reglementari Urbanistice"

4.5.Echipare edilitara:

Fiecare lot in parte va beneficia de racord la retele apa-canal retele ale caror trasee se gasesc pe str. Balanoaiei si Ghizdarului. Acest racord se va realiza prin prelungirea pe str. Frasinului a acestor retele de unde racordul pentru fiecare lot in parte se va realiza printr-o retea interioara pozata subteran pe traseul aleilor interioare.

Lotul beneficiaza deja de racord electric, un post Trafo pentru consumatori individuali fiind amplasat chiar pe str. Frasinului. De asemenea se va realiza o retea interioara de distributie la loturi ce se va constitui si in traseu pentru retea iluminat stradal.Exista de asemenea posibilitatea alimentarii cu energie electrica din str. Sabarului

Reteaua de alimentare cu gaze naturale este in proiect pentru zona analizata. In momentul extrinderii ei pe str. Balanoaia sau Ghizdarului se propune racordarea fiecraui lot individual la aceasta prin tr-uin traseu pe str. Frasinului. Echiparea existenta a lotului 1.1 (alimentare cu energie electrica) nu este inclusa in sistemul de echipare edilitara propus pentru intreg complexul.

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

4.6 Tipuri de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica – domeniu public

Teren proprietate publica de interes municipal – reprezentat de strazile existente in zona studiata

Proprietate privata – domeniu privat

- ◆ Teren proprietate privata a administratiei locale (municipale si judetene) –
- ◆ Teren proprietate privata a persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenurile reglementate si cele adiacente

Obiective de utilitate publica

Pentru zona in cauza sunt propuse doua obiective de utilitate publica cu incidenta indirecta asupra terenului analizat:

- OUP1 - REALIZAREA CONFORM PROFIL REGLEMENTAT A MODERNIZARII SI REGULARIZARII STRAZII FRASINULUI | AUTORITATEA LOCALA | 560ml
- OUP2 - REALIZAREA CONFORM PROFIL REGLEMENTAT A MODERNIZARII SI REGULARIZARII STRAZII SABARULUI - NAVODULUI | AUTORITATEA LOCALA | 650ml

Pentru cel de-al treilea obiectiv de utilitate publica (strapungere Sabarului-Frasinului propunere PUG) terenul a fost declarat neconstruibil, urmand ca acestea sa intre in domeniul public ulterior cand vor avea acces public realizat special pentru realizare OUP.

4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Regimul juridic

Loturile analizate (1,2 si 3) isi pastreaza forma de proprietate cu urmatoarele exceptii rezultate din necesitatea rezervarii terenurilor pentru obiectivele de utilitate publica zonala (S total -73.16mp):

-lotul nr.1 nr.cad. 39955: o suprafata de 57.34mp este propusa pentru intrarea in domeniul public de interes local numai pentru realizarea OUP – „Modernizare si regularizare traseu str. Frasinului cf. profil PUG”

-lotul nr.2 nr.cad. 38666: o suprafata de 15.82mp este propusa pentru intrarea in domeniul public de interes local numai pentru realizarea OUP – „Modernizare si regularizare traseu str. Sabarului cf. profil PUG”

Aceste suprafete raman in proprietate privata pana la demararea procedurilor de realizare OUP, fiind incluse in loturile 1.1, 1.18 si 2 conform tabelului de mai sus.

Regimul tehnico-economic

Terenurile isi pastreaza regimul tehnic si anume terenuri intravilane. In ceea ce priveste categoria de folosinta categoria de folosinta agricola de prezent (arabil si livezi) este propusa pentru schimbare in curti-constructii si platforme astfel:

	nr.cad	S TEREN	existent			propus	
			agricol				
			arabil	livezi	CC	alei	CC
LOTUL 1	39955	11281	7304	3332	645	1460.81	9820.19
LOTUL 2	38666	181	181	0	0	181	0
LOTUL 3	39785	166	165	1	0	166	0
TOTAL		11628	7650	3333	645	1807.81	9820.19

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG

Prezenta documentatia se inscrie in prevederile PUG privind zona nord-vestica a municipiului, detaliind si punand in legatura aceste prescriptii cu situatia din teren.

5.2. Prioritati de interventie

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

Etapă nr.1 – maxima prioritate

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

Etapă nr.2 – prioritate mare

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

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

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

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

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

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

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragoș Alexandru Negulescu

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM; PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ

nr.cad. 39955, 38666, 39785 UAT Giurgiu
"Complex Locuinte individuale" - str. Frasinului, nr. 16A (fost 16B), municipiul Giurgiu

• **DISPOZITII GENERALE**

1.1 Baza legala a elaborarii .

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

1.2.Domeniul de aplicare

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma neregulata,alungita cu fasii de teren ce asigura accesul in spre nord si sud, avand urmatoarele vecinatati, conform plansei nr.2 „Situatie existenta”:

- la nord – strada Sabarului (prin lotul cu nr.cad. 38666)
- la sud – strada Frasinului (lot nr. cad 39955)
- restul conturului este delimitat de limitele posterioare ale unor terenuri proprietate privata, terenuri avand adresele postale atat pe str. Frasinului (inspre sud) , str Sabarului (inspre nord), intrarea Frasinului (inspre vest), intrarea Fluierului si str. Balanoaiei (inspre est) (lot nr. cad 39955)

Terenul insumeaza o suprafata de 11628 mp iar perimetrul sau este identificat prin punctele de contur prezentate in planse. La data elaborarii prezentei documentatii adresa postala a terenului este str. Frasinului nr.16A (cf. Directie Patrimoniu Primaria Giurgiu); schimbarea acesteia la OCPI (din str. Frasinului nr.16B) este in curs.

• **CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE**

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

2.2 In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificarile sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament. In cazul in care modificarile vor fi incredintate unui colectiv diferit de elaboratorul initial, se va solicita avizul SC 837 Atelier de Arhitectura SRL.

• **DIVIZIUNEA TERENULUI**

3.1 Se considera doua subzona functionale si anume:

- LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI,ÎN ZONE DE DEZVOLTARE – subzona a LM – LOCUIRE INDIVIDUALA
- CC1pr - ALEI PRIVATE IN INCINTA subzona a CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Secțiunea 1. Utilizare Functionala :

- Art.1. – utilizari admise
- Art.2. – utilizari admise cu conditionari
- Art.3. – utilizari interzise

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

- Art.4. – caracteristici ale parcelelor
- Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art.6. –amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art.8. – circulatii si accese
- Art.9. – stationarea autovehiculelor
- Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art.11. – aspectul exterior al cladirilor

Art.12. – conditii de echipare edilitara

Art.13. – spatii libere si spatii plantate

Art.14. – imprejmui

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

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

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

In prezentul regulament s-a folosit urmatoarea modalitate de subliniere a tipului de reglementare:

- cu BOLD au fost subliniate reglementarile prezente in RLU aferent Giurgiu, direct aplicabile unde dupa caz sunt facute precizari de detalieri.
- Cu text normal au fost preluate prescriptiile generale aferente RLU aplicabile si terenurilor in cauza
- Cu text taiat au fost preluate prescriptiile din RLU aferent PUG, prescriptii modificate prin prezentul PUZ

LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale în regim de construire discontinuu;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spatii libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea în interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii în concordanta cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, în conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.) în suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/ unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
- sere de maxim 100mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m înaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietatilor învecinate.

Toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.

Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafata desfasurata a constructiei, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme concomitent, 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 200mp ADC (sau 30% din suprafata desfasurata), sau care genereaza 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 utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitati;
 - anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
 - autobaze si statii de întretinere auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
 - orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Sunt aplicabile prevederile de la titlul 1-prescriptii generale, punctul 5 – conditii de constructibilitate ale parcelelor – „reparcelari în orasul vechi pe baza de PUZ” si „insertii în parcelari existente P – P+1+M niveluri în zone nesupuse restructurarii”. Parcela se considera constructibila daca are suprafetele si deschiderile minime prevazute la titlul de mai sus. Frontul minim pentru amplasarea izolata propusa este de 12.00m; Suprafata minima a parcelei pentru dispunere izolata a unei locuinte pe lot este de 250mp

Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute având latimea de minim 3,5m. Loturile au acces din drumul în indiviziune (aleile din incinta) cu un profil de 5.00m

Adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau egala cu latimea; prin exceptie se admit parcele care nu respecta aceasta prevedere numai daca parcela respectiva nu provine dintr-o dezmembrare. De asemenea se considera constructibile parcele cu fronturi pe min. doua laturi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4m de la aliniamentul parcelei; pot face exceptie garajele si spatiile comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia sa nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc.). Cladirile sunt retrase de la aliniament (limita între spatiul privat si public) cu 8.00m fata de str. Sabarului si Frasinului.

- Cladirile vor fi dispuse izolat, cu exceptia cazurilor de mai jos, si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 3,5m. Având în vedere dispunerea izolata simetric propusa, fata de limita de proprietate laterala s-a reglementat o retragere de min.3.00m ceea ce presupune o distanta de min 6.00m între cladiri.
- Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipuleaza astfel.
- Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii cu functiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor constructii cuplate.
- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m.
- Pentru loturile 1.5 si 1.6 retragerea vestica va fi de 6.00m fata de limita terenului.
- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m.

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornise 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.

ARTICOLUL 8 - 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. (în cazul de față 5.00m)

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*. S-a reglementat un număr de minim 2 locuri de parcare în Stejarului și cu min. 9.00m față de strada Sabarului; în ceea ce privește retragerea construibilului față de aleile interioare (CC1pr) în zona de acces aceasta este de 5.00m

Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

interioarul fiecărui lot la care se adaugă 4 locuri de parcare pentru vizitatori amplasate în cadrul subzonei funcționale CC1pr (v.cap. următor)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTİMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - 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 viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor.

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; minim 40% din grădina de fatadă se va planta cu arbori.

Spatiile 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă 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.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim pentru înalțimi P+2 = 1,0mp ADC/ mp teren

CC1pr ALEI PRIVATE IN INCINTA

Include ansamblul rețelei de transport rutier în incinte private; acesta subzona nu admite constructibilitatea în sens urbanistic, astfel articolele ce se referă la construcții sunt considerate fără obiect. De asemenea aceste alei nu au atribut de drum public

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicație rutiera: drumuri naționale, județene, comunale, strazi de categoriile I-IV;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutiera;
- activități legate de transporturi la distanță pe cai rutiere pentru călători și marfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe strazile din Municipiu, pentru transportul de călători și marfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul marfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping, etc.);
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- vama;
- spații verzi amenajate – în general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariați și pentru călători:
 - platforme carosabile pentru acces la loturi
 - platforme ocazional carosabile (pentru supralargiri) și de parcare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfasurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementărilor legale;
 - zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea prevăzută în Legea Drumurilor, situată de o parte și de alta a drumului, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;
 - depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;

Zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificândi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea autostrazii;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare.

Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-

edilitare care conformeaza proiectului sau si de siguranta circulatiei. Executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea in autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru inceperea lucrarilor de modernizare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

aleile in incinta trebuie sa aiba un profil de minim 3.50m si sa ofere posibilitatea unor supralargiri de trecere cf. RGU.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

fara obiect

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

fara obiect

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

fara obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica. Accesul din circulatia publica va fi de minim 4.00m (4.00m acces din str. Sabarului si 7.00m acces din str. Frasinului)

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice. Cele 4 locuri de parcare pentru vizitatori vor fi amplasate adiacent aleii nord-sud

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înaltimea cladirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici înaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice. fara obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile inconjuratoare mai inalte. fara obiect

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare. fara obiect

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate.

În limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii orasului.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp si tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înaltimi de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate in zonele industriale 11, 12, 14 împrejmuirile la strada vor avea 2,2m), vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înaltime, între cele doua garduri fiind plantati des arbori si arbusti.

Portile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor înainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%. fara obiect

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

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1.0. fara obiect

PRESEDINTE
DE COMITAT

PAR
AL

SUCURESTI, IATROPOLE 9-3123129

Intocmit,
ATELIER DE ARHITECTURA
Bragos Alexandru Negulescu



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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

nr. 120715/ 03.11.2025

vizat,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Complex locuințe individuale”, situat în str. Frasinului, nr. 16A, identificat prin nr. cadastrale 39955, 38666, 39785 și cărți funciare nr. 39955, 38666, 39785, aflat în proprietatea dnei. Irina RĂDULESCU și a dlui. Florian RĂDULESCU; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 569/ 15.10.2019 și avizul de oportunitate nr. 51079/ 28.10.2019;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUZ, nr. 1041/ 2019 de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș-Alexandru NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbanistilor 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. 51611/ 29.10.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 29.10.2019-12.11.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

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

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 569/ 15.10.2019;
- aviz de oportunitate nr. 51079/ 28.10.2019;
- studiu de oportunitate elaborat de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș-Alexandru NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbanistilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. documentații urbanistice în vigoare; 3. foto satelit și breviar foto; 4. plan de situație topografic și cadastral; 5. propunere orientativă).

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite alte 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; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 61636/ 13.12.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 13.12.2019-27.12.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

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

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- piese scrise (memoriu de prezentare; regulament local de urbanism)

- piese desenate (1. Încadrare în teritoriu; 2. Situația existentă; 3. Regelementări urbanistice; 4. Reglementări tehnico-edilitare; 5. Regim juridic; 6. Unități teritoriale de referință; 7. Propunere orientativă).

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

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ, conform adresei nr. 60213/ 09.12.2020; privind elaborarea propunerilor 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: nr. 61634/ 13.12.2019; nr. 61635/ 13.12.2019; nr. 61638/ 13.12.2019; nr. 61639/ 13.12.2019; nr. 61640/ 13.12.2019; nr. 61641/ 13.12.2019; nr. 61644/ 13.12.2019; nr. 61646/ 13.12.2019; nr. 61647/ 13.12.2019; nr. 61648/ 13.12.2019; nr. 61649/ 13.12.2019; nr. 61651/ 13.12.2019; nr. 61653/ 13.12.2019; nr. 61654/ 13.12.2019; nr. 61655/ 13.12.2019; nr. 61656/ 13.12.2019; nr. 61657/ 13.12.2019; nr. 61658/ 13.12.2019; nr. 61659/ 13.12.2019; nr. 61660/ 13.12.2019.

Rezultate:

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

- adresa nr. 64074/ 30.12.2019 și e2142/ 30.12.2019 prin care un proprietar direct învecinat semnalează unele neconformități între datele precizate în documentația de urbanism și situația reală din teren;

- adresa nr. 64303/ 30.12.2019 și e2147/ 30.12.2019 prin care nouă proprietari direct învecinați își exprimă dezacordul cu documentația de urbanism;

În urma adreselor primite din partea proprietarilor parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ, cu adresa nr. 659/ 08.01.2020 observațiile și/ sau propunerile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației și au fost solicitate clarificări cu privire la aspectele ridicate de aceștia. Inițiatorul documentației, cu adresa nr. 2520/ 15.01.2020 a transmis răspunsul argumentat cu privire la clarificările solicitate.

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

- adresa nr. 4152/ 21.01.2020;

- adresă nr. 4155/ 21.01.2020.

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

- adresa nr. 6858/ 03.02.2020 și e217/ 31.01.2020 prin care cei nouă proprietari direct învecinați au comunicat menținerea dezacordului față de propunerile din documentația de urbanism, solicitând organizarea unei dezbateri la fața locului cu reprezentanții primăriei;

- adresa nr. 8442/ 10.02.2020 prin care inițiatorul documentației de urbanism a solicitat organizarea unei dezbateri publice în data de 13.02.2020, ora 10:00.

În data de 12.02.2020, la ora 14:00 a avut loc o vizită pe amplasament, pentru care s-a întocmit Proces verbal nr. 9254/ 12.02.2020; iar în data de 13.02.2020, la ora 10:00 a avut loc o dezbatere publică la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, pentru care s-a întocmit Proces verbal dezbatere publică nr. 9398/ 13.02.2020. La dezbateră publică au participat reprezentanți ai Primăriei Municipiului Giurgiu, inițiatorul și elaboratorul documentației. În cadrul dezbaterii publice a fost prezentată documentația și au avut loc discuții referitoare la aspectele ridicate de proprietarii parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ; dar și la aspectele solicitate din cadrul Direcției Urbanism de actualizare/ modificare a documentației în conformitate cu prevederile solicitate prin certificatul de urbanism, avizul de oportunitate, adresele de completare, precum și prevederile legale cu privire la obligațiile ce decurg din documentația de urbanism (drumuri, rețele edilitare, mediu, etc.), urmând ca la faza următoare documentația să fie actualizată.

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 elaborării propunerilor; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ.

Această etapă de informare și consultare a 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 consilier Mădălina CIUBOTARU din cadrul Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism.

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.

Cadrul procesoral – scurt istoric al cauzei

La data de 29.12.2020 a fost înregistrată pe rolul Tribunalului Giurgiu cererea de chemare în judecată formulată de reclamantii Rădulescu Florian și Rădulescu Irina sub nr. 1993/122/2022.

Prin cererea de chemare în judecată și printr-o serie de cereri adiționale și precizatoare, reclamantii au formulat mai multe capete de cerere care necesită însă o recapitulare, o sintetizare și o grupare în funcție de finalitatea lor.

Instanța a sintetizat și a grupat cererile reclamantilor în două categorii, după cum urmează:

- Anularea parțială a Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, aprobat, prelungit și modificat prin HCL nr. 37/2011, HCL nr. 89/ 31.03.2021, HCL nr. 270/ 26.08.2021, HCL nr. 225/ 31.08.2023.
- Obligarea părților, potrivit competențelor fiecăruia, să admită actele necesare aprobării PUZ – strada Frasinului nr. 16 A (fost 16B).

Reclamantii solicită, în principal, să se aibă în vedere varianta cu 5 metri lățime a aleilor interioare private, iar, în subsidiar, varianta cu 7 metri lățime.

În afară de înscrisurile depuse de părți, în cauză s-a dispus efectuarea a două expertize tehnice; o expertiză topografică și o expertiză de urbanism.

În concluzie, pe baza argumentelor de fapt și de drept expuse anterior, instanța va admite în parte acțiunea precizată și completată formulate de reclamantii Rădulescu Florian și Rădulescu Irina în contradictoriu cu părții Municipiului Giurgiu, Primăria Municipiului Giurgiu și Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, toți părții cu sediul în Giurgiu, Bd-ul București nr. 49-51, județul Giurgiu și va oblige părții, potrivit competențelor fiecăruia, să emită actele necesare PUZ – strada Frasinului nr. 16A (fost 16B), cu luarea în considerare a următoarelor aspecte:

- Lățimea aleilor interioare va fi de 7 metri;
- Nu se va ține cont de culoarul de rezervare pentru viitoarea stradă de legătură între străzile Frasinului și Sabarului;
- Distribuirea racordurilor la utilități se va face prin avize de amplasament preliminare însușite de furnizori pentru întreaga lotizare, urmând ca, ulterior, după vânzarea loturilor, racordurile să facă obiectul unor avize specifice.

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

Șef serviciu,
Emilia IONEȘCU

Întocmit,
Mădălina CIUBOTARU

*Am primit
11.11.2025*

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**