



**ANUNT PUBLIC**  
**Nr. 12155 din 10.11.2023**

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE**  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU :**

**"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL "PENNY" SI SERVICII, MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE, BRANZETURI, ACESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, FOSA SEPTICA VIDANJABILA, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, MONTARE PUNCT TRAFU (S studiu=7 000mp)"**

**Amplasament-** jud. GIURGIU, Com. Roata de Jos, Sat. Roata de Jos, Str. Republicii (DJ611), cvartal 22, parcele 952, 953, 957, 958, 959 nr. cad. 35020

**BENEFICIAR: STEMATE STELIAN**  
**SI STEMATE VICTORITA**

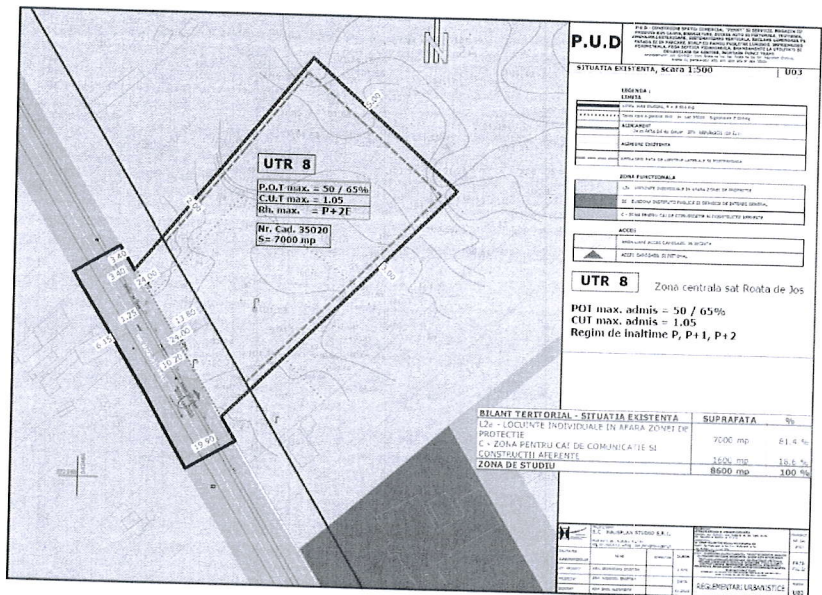
Domiciliu: jud. GIURGIU, Com. Roata de Jos, Sat. Roata de Jos, Str. Republicii si Salciilor, nr. 62 si 22

**INITIATOR : S.C. REWE**  
**PROJEKTENTWICKLUNG**  
**ROMANIA S.R.L.**

cu sediu in Sat Stefanestii de Jos, Com. Stefanestii de Jos, Str. Busteni Nr.7, Jud. Ilfov

**ELABORATOR :**

**S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L. -**  
**arh. Georgescu Cristina**  
cu sediu in MUN. PLOIESTI, STR. RUDULUI NR.14A, Jud. PRAHOVA



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVAȚII SI PROPUNERI privind intentia de**  
elaborare a planului urbanistic de detaliu  
în perioada: 10.11.2023 - 27.11.2023

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

**COMPARTIMENT AMENAJAREA TERITORIULUI, DISCIPLINA IN CONSTRUCTII,**  
**CADASTRU SI PROTEȚIA MEDIULUI, adresa: Sat Roata de Jos, Str. Republicii, Nr. 65,**  
telefon: 0246.266.115, email: cl\_roatadejos@yahoo.com

Răspunsurile la observațiile transmise vor fi postate pe pagina de internet a Primăriei  
Comunei Roata de Jos - <https://primariaroatadejos.ro/>  
incepand cu data de 04.12.2023

**Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:**

- anunțarea intenției de elaborare PUD
- anunțarea elaborare propuneri/avizare PUD
- anunțarea aprobarii PUD

Pentru relatii suplimentare, sugestii sau propunerii se pot adresa pana la data de  
27.11.2023 ora 16.30 la adresa de mail: cl\_roatadejos@yahoo.com, adresa inaintata  
Primariei Comunei Roata de Jos, telefonic sau corespondenta.



**LEGENDA :**

**LIMITA**

Limita zona studiata, S = 8 600 mp  
 Teren care a generat PUD - nr. cad 35020 , Suptafata= 7 000mp

**ALINIAMENT:**

24 m FATA DE AX DRUM - STR. REPUBLICII (DJ 611)

**ALINIERE EXISTENTA**

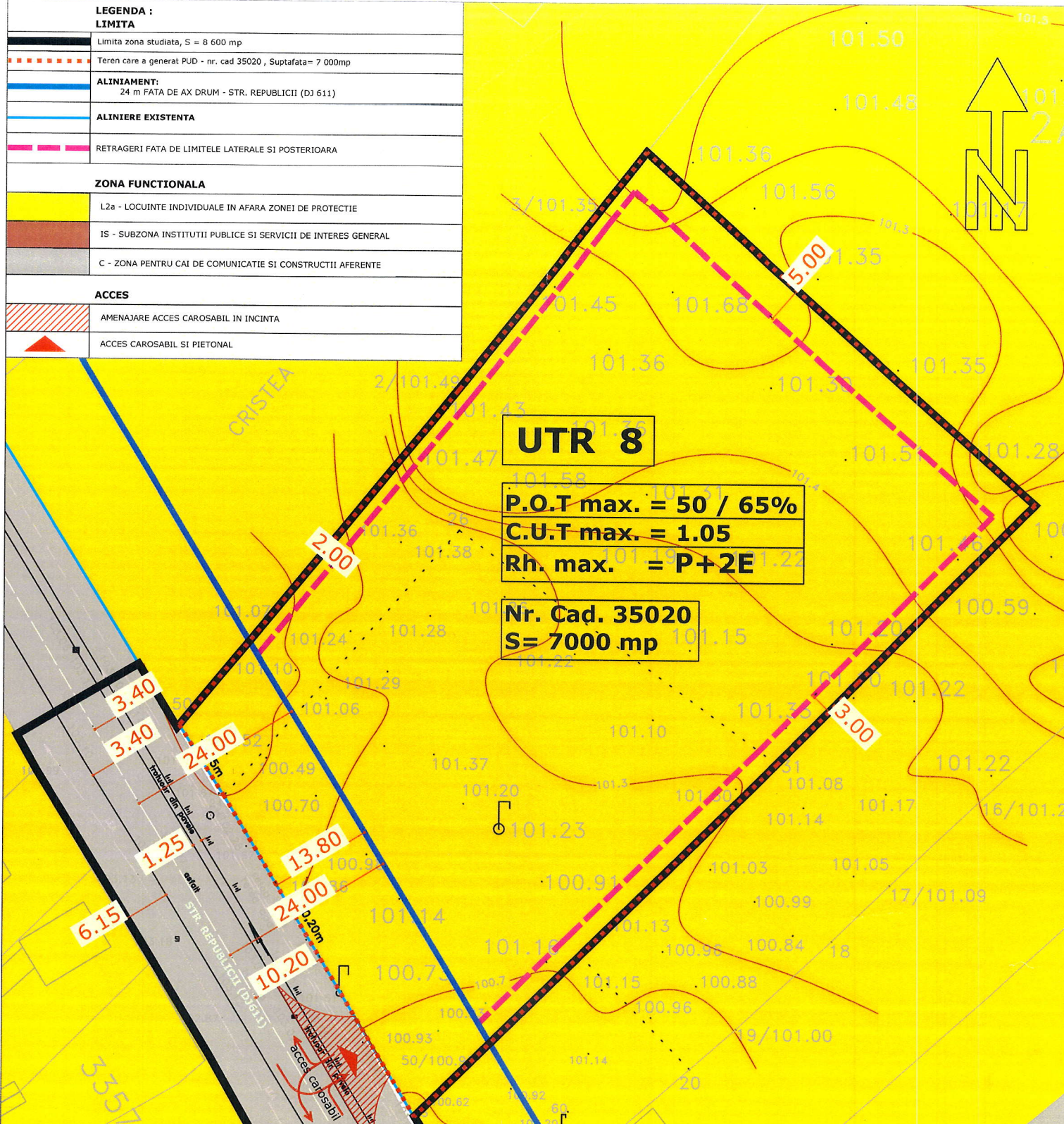
RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA

**ZONA FUNCTIONALA**

L2a - LOCUINTE INDIVIDUALE IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE  
 IS - SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL  
 C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

**ACCES**

AMENAJARE ACCES CAROSABIL IN INCINTA  
 ACCES CAROSABIL SI PIETONAL



| BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA                     | SUPRAFATA      | %            |
|--|----------------|--------------|
| L2a - LOCUINTE INDIVIDUALE IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE     | 7000 mp        | 81.4 %       |
| C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE | 1600 mp        | 18.6 %       |
| <b>ZONA DE STUDIU</b>                                      | <b>8600 mp</b> | <b>100 %</b> |



2988 542486

|  |   |   |  |           |                 |                |
|--|---|---|--|-----------|-----------------|----------------|
|  | PROIECTANT:<br><b>S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.</b><br>PLOIESTI, str. Rudului, nr. 14A<br>tel. 0723587012; email: ioan.heni@hausplan.ro |   | BENEFICIARI:<br>STEMIATE STELIAN SI STEMIATE VICTORITA<br>(Simplifici: Jud. GIURGHIU, Com. Roata de Jos, Sat. Roata de Jos,<br>Str. Republicii si Salciorilor, nr. 62 si 22)<br>INVESTITOR:<br>SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL<br>Sediu: Sat Stefanesti de Jos, Com. Stefanesti de Jos,<br>Str. Buzoni, nr. 7, Jud. Ilfov | PROIECT   |                 |                |
|  | CALTATEA<br>ELABORATORILOR  | NUME  |  | SEMNATURA | SCARA           | NR.14/<br>2022 |
|  | SEF PROIECT   | ARH. GEORGESCU CRISTINA                       |  |           | 1:500           | FAZA<br>P.U.D  |
|  | PROIECTAT<br>DESENAT  | ARH. IVANESCU CRISTINA<br>ARH. BANU ALEXANDRA |  | <br>      | DATA<br>11.2023 | PLANSA<br>U03  |

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

P.A.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL "PENNY" SI SERVICII, MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE, BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREMIURE PERIMETRALA, FOSEA SEPTICA VIDANJABILA, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, MONTARE PUNCT TRAFIC  
 Amplasament: Jud. GIURGHIU, Com. Roata de Jos, Sat. Roata de Jos, Str. Republicii (D3611), cartel nr.22, parcele 952, 953, 957, 958, 959 nr. cad. 35020



**LEGENDA :**

**LIMITA**

- Limita zona studiata, S = 8 600 mp
- Teren care a generat PUD - nr. cad 35020 , Suptafata= 7 000mp

**ALINIAMENT:**

24 m FATA DE AX DRUM - STR. REPUBLICII (DJ 611)

**ALINIERE**

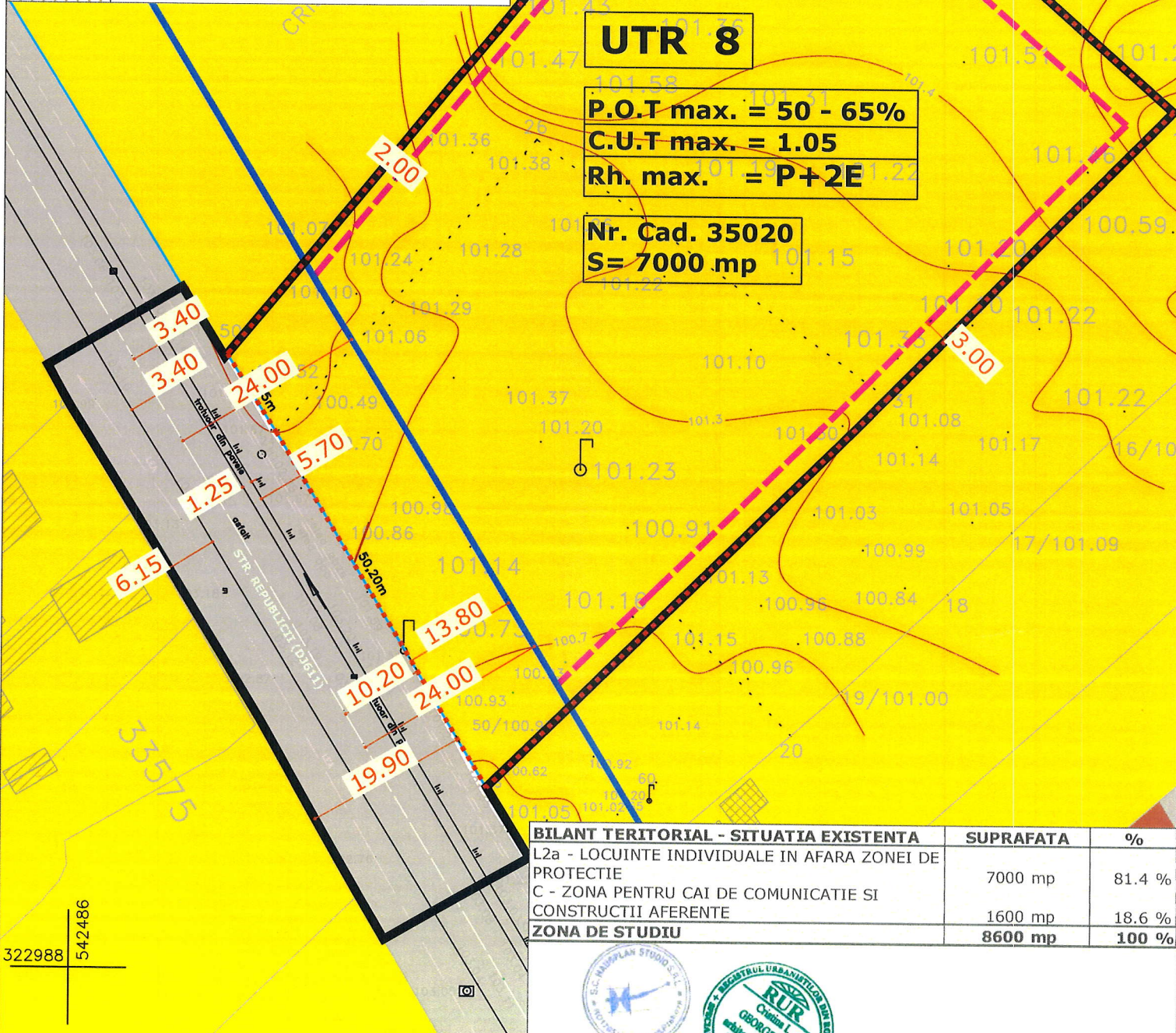
- RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA

**ZONA FUNCTIONALA**

- L2a - LOCUINTE INDIVIDUALE IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE
- IS - SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

**STAREA CLADIRILOR**

- CLADIRI IN STARE BUNA
- CLADIRI IN STARE DEGRADATA



**UTR 8**



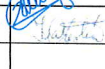

**P.O.T max. = 50 - 65%**  
**C.U.T max. = 1.05**  
**Rh. max. = P+2E**

**Nr. Cad. 35020**  
**S = 7000 mp**

| BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA                     | SUPRAFATA      | %            |
|--|----------------|--------------|
| L2a - LOCUINTE INDIVIDUALE IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE     | 7000 mp        | 81.4 %       |
| C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE | 1600 mp        | 18.6 %       |
| <b>ZONA DE STUDIU</b>                                      | <b>8600 mp</b> | <b>100 %</b> |



322988 542486

|   |   |  |   |  |                           |
|---|---|--|---|--|---------------------------|
|  | PROIECTANT:<br><b>S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.</b><br>PLOIESTI, str. Rudului, nr. 14A<br>tel. 0723587012; email: ioan.heni@hausplan.ro |  | BENEFICIARI:<br>STEFANIE STELIAN SI STEFANIE VICTORIA<br>Oficiul Jud. GIURGIU, Com. Roata de Jos, Sat. Roata de Jos,<br>Str. Republicii si Salciilor, nr. 62 si 22<br>INVESTITOR:<br>SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL<br>Sediu: Sat Stefanesti de Jos, Com. Stefanesti de Jos,<br>Str. Bisteni, nr. 7, Jud. Ilfov |  | PROIECT<br>NR.14/<br>2022 |
|   | CALITATEA<br>ELABORATORILOR   | NUME   | SEMNATURA   | SCARA  | FAZA<br>P.U.D             |
| SEF PROIECT   | ARH. GEORGESCU CRISTINA   |  | 1:500   | P.U.D - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL "PENNY" SI SERVICII, MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE, BRANZETURI, ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPRESIUNARE PERIMETRALA, FOSA SEPTICA VIDANJABILA, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, MONTARE PUNCT TRAFIC<br>Amplasament: jud. GIURGIU, Com. Roata de Jos, Sat. Roata de Jos, Str. Republicii (DJ611), cvartal 22, parcele 952, 953, 954, 956, 950 nr. cad. 35020 | PLANSA<br>U02             |
| PROIECTAT   | ARH. IVANESCU CRISTINA  |  | DATA  |  |                           |
| DESENAT   | ARH. BANU ALEXANDRA   |  | 11.2023   |  |                           |

**SITUATIA EXISTENTA**



# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

|                     |  |
|---------------------|--|
| Denumirea lucrării  | <b>P.U.D.- CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL "PENNY" SI SERVICII, MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE, BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, FOSA SEPTICA VIDANJABILA, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, MONTARE PUNCT TRAFU</b> |
| Amplasament:        | jud. GIURGIU, Com. Roata de Jos, Sat. Roata de Jos, Str. Republicii (DJ611), cvartal 22, parcele 952, 953, 957, 958, 959 nr. cad. 35020  |
| Beneficiar:         | <b>STEMATE STELIAN SI STEMATE VICTORITA</b><br>Domiciliu: jud. GIURGIU, Com. Roata de Jos, Sat. Roata de Jos, Str. Republicii si Salciilor, nr. 62 si 22   |
| Investitor:         | <b>SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL</b><br>Sediul: Sat Stefanestii de Jos, Com. Stefanestii de Jos, Str. Busteni, nr. 7, Jud. Ilfov  |
| Proiectant general: | <b>S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.</b><br>cu sediul in Municipiul Ploiesti, Str.Rudului, nr. 14A,<br>Cod postal 100024, Judetul PRAHOVA.<br><b>Arh Cristina Georgescu</b>  |
| Data elaborarii:    | <b>Septembrie 2023</b>   |
| Faza:               | <b>PUD</b>   |

### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr.226 din 07.11.2023) a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa in concordanta cu interesul public din zona imobilului situat in jud. GIURGIU, Com. Roata de Jos, Sat. Roata de Jos, Str. Republicii (DJ611), cvartal 22, parcele 952, 953, 957, 958, 959 nr. cad. 35020.

Pe terenul situat in intravilan, proprietatea societatii comerciale **BBN PROIECT INVEST S.R.L.** se propune realizarea investitiei "**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL "PENNY" SI SERVICII, MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE, BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, FOSA SEPTICA VIDANJABILA, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, MONTARE PUNCT TRAFU**".

Se propune conformarea in PUG si regulamentul local de urbanism prin analiza contextului urban existent. Terenul care a generat PUD este situat in zona pentru locuinte individuale, cu regim de construire P, P+1E si P+2E aferente in UTR8 - Zona Centrala Sat Roata de Jos.



### **Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitare adecvate funcțiunii propuse
- stabilirea edificabilului

Documentatia prezenta isi propune :

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar.
- Sublinierea compatibilitatii functiunii propuse in cadrul zonei functionale reglementata prin PUG-ul comunei Roata de Jos, nr. 26/31/10/2016, a conditiilor generale de realizare pe teren a unui imobil cu functiune de comert (functiune complementara), in scopul eliberarii autorizatiei de construire;
- Identificarea posibilitatilor de edificare traduse prin indicatori urbanistici si a posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate

Beneficiarii, STEMATE STELIAN SI STEMATE VICTORITA au obtinut certificat de urbanism (anexat prezentei documentatii) pe baza carora se vor obtine acordurile si avizele necesare aprobarii P.U.D.

### **1.3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari fata de artera majora de circulatie, se manifesta in zona tendinta localizarii investitorilor in scopul asigurarii functiunilor complementare, deficitare in prezent, pentru zona pentru locuite individuale fiind permise functiuni complementare de tip comercial.

## **2. INCADRARE IN ZONA**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE**

#### **Surse de documentare**

În cadrul documentatiei aferente PUD se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate aprobate.

- Ridicarea topografică pt PUD, sc. 1:500;
- PUG + RLU Comuna Roata de Jos, aprobata cu HCL Roata de Jos, nr. 26/31/10/2016, prelungita prin HCL nr. 65/28.09.2023 pana la data de 31/12/2026;
- Certificatul de Urbanism nr. 226 din 07.11.2023 emis de Consiliul Judetean Giurgiu;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

### **2.2. Situarea obiectivului in cadrul localitatii**

**Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul comunei Roata de Jos, Str. Republicii, nr. cadastral 35020.**

**Zona studziata (8 600 mp) este reprezentata de :**

- **Terenul in suprafata de 7 000 mp in proprietatea beneficiarului, conform contractului de vanzare-cumparare anexat.**
- **Domeniul public, in suprafata totala de 1600 mp, cumpus din Str. Republicii (DN 611)**

Terenul are categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 2925 mp, tarla 22, parcele 957, 953 si arabil in suprafata de 4075mp, tarla 22, parcele 952,958,959 fiind amplasat intr-o zona fara riscuri sau arii protejate.

**In prezent, terenul este liber de constructii.**

**Terenul este identificat prin urmatoarele vecinatati:**

- la N: proprietate privata: nr. cadastral 35021;
- la E: proprietate privata: nr. cadastral 35021;
- la S: Strada Republicii – DJ611;
- la V: proprietati privata (locuinta individuala).



### **2.3. Reglementari ale documentatiilor de urbanism aprobate / avizate:**

Conform PUG si RLU, documentatii aprobate cu HCL Roata de Jos, nr. 26/31/10/2016, prelungita prin HCL nr. 65/28.09.2023 pana la data de 31/12/2026, imobilul este situat in UTR 8 - Zona centrala Sat Roata de Jos - functiunile predominante fiind cele de locuit (si functiuni complementare, deficitare), cu urmatorii indicatori urbanistici POT 50 - 65% (in functie de activitatea propusa), CUT 1.05, regim de inaltime P, P+1E, P+2E.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICARE:**

Imobilul este amplasat la Strada Republicii (DJ611), cu acces carosabil si pietonal din aceasta.

### **3.2. OCUPAREA TERENURILOR**

Imobilul (teren) cu nr. cadastral 35020 avand suprafata de 7 000 mp este proprietate privata. In prezent este liber de constructii.

|   |       |
|---|-------|
| P.O.T.- procentul de ocupare a terenului existent:      | 0.00% |
| C.U.T.- coeficientul de utilizare a terenului existent: | 0.00  |

### **3.3. CARACTERUL ZONEI**

Zona studiata este pentru functiunile predominante sunt cele de locuit (si functiuni complementare, deficitare).

### **3.4. CARACTERUL TERENULUI STUDIAT**

Se propune amplasarea, tinand cont de constructiile existente, a unui sptiu comercial, functiune complementara locuirii.

### **3.5. ECHIPARE EDILITARA**

Terenul studiat în P.U.D. se va bransa/racorda la retelele existente in zona: alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, telefonie.

## **REGLEMENATI**

## **4. REGLEMENTARI URBANISTICE**

### **4.1. OBIECTIV NOU SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM**

- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi, echipare edilitara.
- stabilirea retragerilor pentru identificarea edificabilului

### **4.2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE**

Se mentin indicatorii urbanistici POT si CUT si se analizeaza posibilitatea de amplasare a constructiei propuse, parcerea si accesele, respectand retragerile si alinierea impuse :

#### **UTR 8**

**P.O.T.-** procentul de ocupare a terenului maximum **50 - 65%**

POT max. constructii de locuinte amplasate in zona centrala = 50%

POT max. zone mixte locuinte+comert = 65%

**C.U.T.-** coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1.05**

**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME max. P+2E;**

4.00m P

7.00m P+1E

10.00m P+2E



#### **ALINIAREA CONSTRUCTIILOR:**

Alinierea va respecta retragerile cladirilor de pe partea respectiva a strazii.

- 24 m FATA DE AX DRUM - STR. REPUBLICII (DJ 611),

Retragerea cladirii fata de aliniament se va respecta in conformitate cu art. 7, cap. 3 al C - Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente din RLU aprobat cu HCL Roata de Jos, nr. 26/31/10/2016, prelungita prin HCL nr. 65/28.09.2023 pana la data de 31/12/2026.

Suprafata edificabila maxima se va incadra in retragerile minime, conform Codului Civil:

- 2.00m fata de limitele laterale;

- Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de o limita laterala a parcelei egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3m; iar pentru cealalta limita respectarea Codului Civil, resp. art. 612.

- 5.00m fata de limita posterioara;

#### **4.3. Reglementari juridice**

Tipul de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

- Proprietate publica reprezentata de domeniul public – Str. Republicii (DJ611) de interes judetean;
- Proprietate privata a persoanelor fizice/juridice - proprietatea **beneficiarilor STEMATE**

**STELIAN SI STEMATE VICTORITA**

**Circulatia terenurilor : Nu este cazul.**

#### **4.3. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE - UTILITATI**

##### **■ Alimentarea cu apa potabila**

Alimentarea cu apă a investitiei se va realiza prin bransarea la conducta publica apa, ce traverseaza marginal terenul studiat, amplasata pe DJ 611, str. Republicii.

##### **■ Evacuarea apelor uzate:**

**Evacuarea apelor uzate menajere - LOCAL la bazin vidanjabil/etans, propus pe teren – la limita proprietatii.**

**Evacuarea apelor uzate pluviale, trecute prin separatoare de hidrocarburi si a apelor pluviale nepoluate/invelitoare se va realiza local.**

■ **Alimentarea cu energie electrica** se va realiza din reseaua existenta in zona de amplasare, prin intermediul postului de transformare propus pe amplasament.

■ **Asigurarea agentului termic:** asigurat prin unități tip split având condensatorul montat la exterior pe acoperisul clădirii, cu funcționare pe curent electric.

##### **■ Gestionarea deseurilor**

Precolectarea deseurilor menajere se va realiza pentru fiecare unitate independent.

Exista amenajata platforma speciala pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere, in containere amplasate pe parcela proprie.

Colectarea si transportul deseurilor se va face de catre o firma specializata, prin contract incheiat cu aceasta.

#### **4.4.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

In baza considerentelor prezentate mai sus, se propune amplasarea izolata a magazinului Penny Market si orientarea in conformitate cu retragerile existente si preluate in propunere, precum si cu forma lotului. Elementele definatorii ale acestei amplasari sunt:

- retragere de la aliniament de minim 24.00m.
- retrageri de minim 2.00m fata de limitele laterale a parcelei in conformitate cu prevederile Codului Civil, art. 612.
- 5.00m fata de limita posterioara;

**Constructia se incadreaza la categoria de importanta „C”, conform HGR nr. 766/1997 si la clasa de importanta „III”, conform Normativului P100-1/2013**

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de dezvoltare a investitiei.



#### 4.5. ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul carosabil si pietonal in incinta magazinului se va realiza pe latura de sud a proprietatii, printr-un acces, din str. **Republicii (DJ611)**, pentru aprovizionare si pentru zona de parcare pentru clienti. Latimea drumului de acces este 7.00 m, avand 3.5m pe fiecare sens.

Pentru a nu se intersecta circulatiile de aprovizionare cu cele ale clientilor si personalului, aprovizionarea cu marfa se va realiza in perioada orara cand magazinul este inchis clientilor.

În incinta se va realiza o zona de parcare pentru clienti, care în conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa nr.5-5.3.1., asigura un numar de cel putin un loc de parcare la 50m<sup>2</sup> de suprafata desfasurata a constructiei comerciale.

Din numar total al locurilor de parcare, 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 si realizate în conformitate cu NP nr. 051/2012 cu referire la proiectarea lucrarilor de constructii pentru persiane cu handicap, aprobata cu Ordinul nr. 649/2001.

#### 4.6. MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului, se va realiza luand in calcul, forma terenului, altimetria terenului, amplasarea terenului in raport cu elementele de cadru natural si construit existente in vecinatate si de pozitia acestuia fata de principalele artere de circulatie din zona.

#### 4.7. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, cladirile vor respecta conditiile normelor igienico - sanitare, si in cele ce privesc evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

#### 4.8. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI SI AMENAJARI EXTERIOARE

Spatiile verzi amenajate vor ocupa o suprafata de 2-5% , conform prevederilor HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 6.

#### 4.9. BILANT TERITORIAL

| BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA                     | SUPRAFATA      | %            |
|--|----------------|--------------|
| L2a - LOCUINTE INDIVIDUALE IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE     | 7000 mp        | 81.395 %     |
| C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE | 1600 mp        | 18.605 %     |
| <b>ZONA DE STUDIU</b>                                      | <b>8600 mp</b> | <b>100 %</b> |

## 5. CONCLUZII

### 5.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATE

Pentru administratia publica locala, amplasarea si dezvoltarea zonei de institutii si servicii, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decat benefica atat pentru bugetele locale cat si pentru impactul social, iar aceasta functiune incurajeaza crearea de noi locuri de munca fiind oportuna in conditiile actuale economice.



**5.2.MASURI (SARCINI) CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.  
CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

- costurile aferente dezvoltarii retelei de circulatie interioare in zona studiata .
- costurile aferente extinderilor de retele interioare existente catre extinderea propusa.

**CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locala.

**Intocmit,  
Arh. Urb. Cristina Georgescu**





# P.U.D

**P.U.D.- CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL "PENNY" SI SERVICII, MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE, BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, FOSA SEPTICA VIDANABILA, BRANSAMENT LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, MONTARE PUNCT TRAFU**  
 Amplasament: Jud. Giurgiu, Com. Roata de Jos, Sat. Roata de Jos, Str. Republicii (D1611), cartarii 22, parcele 952, 953, 958, 959 nr. cad. 35020

## INCADRARE IN PUG, PLAN INCADRARE IN ZONA

U01



## PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:5000

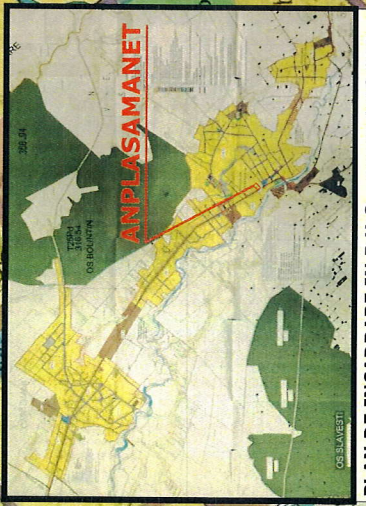
Teren care a generat P.U.D - nr. cad. 35020 , Suprafata = 7 000mp

Str. Republicii - D1611



PROIECTANT:  
**S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.**  
 PLOIESTI, str. Rudului, nr. 14A  
 tel. 0723587012; email: ioan.heni@hausplan.ro

|   |                                       |   |
|---|---------------------------------------|---|
| PROIECT NR.14/ 2022                     | FAZA P.U.D                            | PLAN DE INCADRARE IN ZONA, INCADRARE IN PUG |
| PROIECTANT: S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L. | ELABORATORII: ARH. GEORGESCU CRISTINA | PROIECTAT: ARH. IVANESCU CRISTINA           |
| SCARA: 1:10 000                         | SEMNIATURA: [Signature]               | DATE: 11.2023                               |
| DESINAT: URB. BANU ALEXANDRA            | DESEINAT: URB. BANU ALEXANDRA         |   |



PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. - SCARA 1:10 000

PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. - SCARA 1:5 000

**LEGENDA**

**LIMITE**  
 - limita intravilanului existent 2014  
 - limita intravilanului propus 2014  
 - limita teritoriului administrativ  
 - limita zonei cartierei propuse

**ZONIFICARE**  
 - zona pentru locuinte individuale de mediu si de inalta  
 - zona pentru locuinte individuale de joasa  
 - zona pentru activitati comerciale si de servicii  
 - zona pentru activitati industriale  
 - zona pentru activitati agricole  
 - zona pentru activitati de recreere si sport  
 - zona pentru activitati de servicii  
 - zona pentru activitati de servicii  
 - zona pentru activitati de servicii  
 - zona pentru activitati de servicii  
 - zona pentru activitati de servicii

**ALTE**  
 - drumuri si poduri  
 - linii ferovii  
 - linii de tramvai  
 - linii de cale ferata  
 - linii de transport public  
 - linii de transport public  
 - linii de transport public  
 - linii de transport public

**ALTE**  
 - drumuri si poduri  
 - linii ferovii  
 - linii de tramvai  
 - linii de cale ferata  
 - linii de transport public  
 - linii de transport public  
 - linii de transport public  
 - linii de transport public

**LUCRARI TEHNICO-COZMETICE**  
 - retele electrice si telefonice  
 - retele de gaze  
 - retele de canalizari  
 - retele de ape pluviale  
 - retele de ape potabile

NOTA: Planul este realizat pe baza planurilor de proiectare la scara 1:5000.



Cod verificare



100160151998

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 35020, UAT Roata de Jos / GIURGIU,  
Loc. Roata de Jos, Str. Republicii, Nr. 12

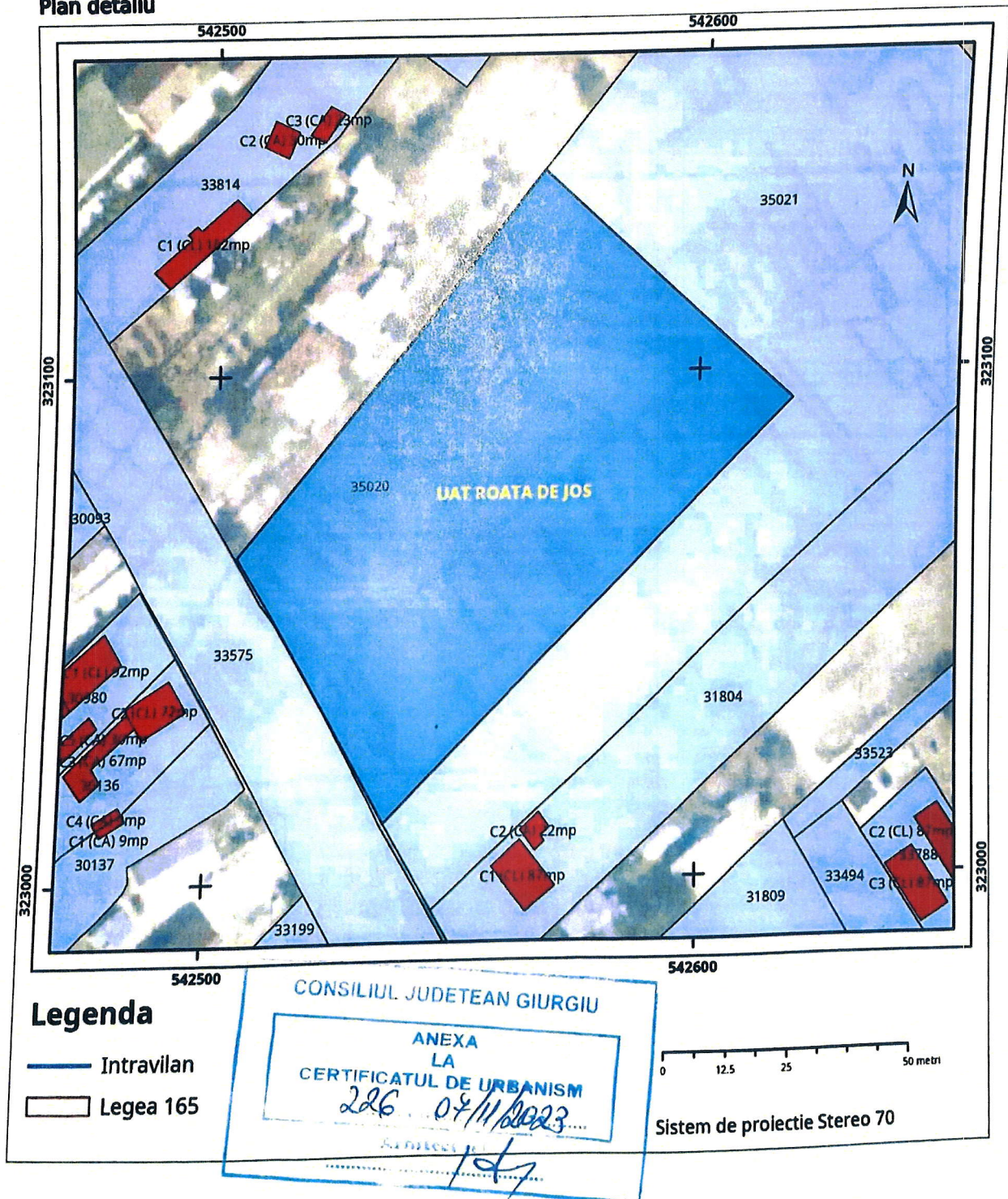
|           |        |
|-----------|--------|
| Nr.cerere | 103795 |
| Ziua      | 04     |
| Luna      | 11     |
| Anul      | 2023   |

**Teren: 7.000 mp**

**Teren: Intravilan**

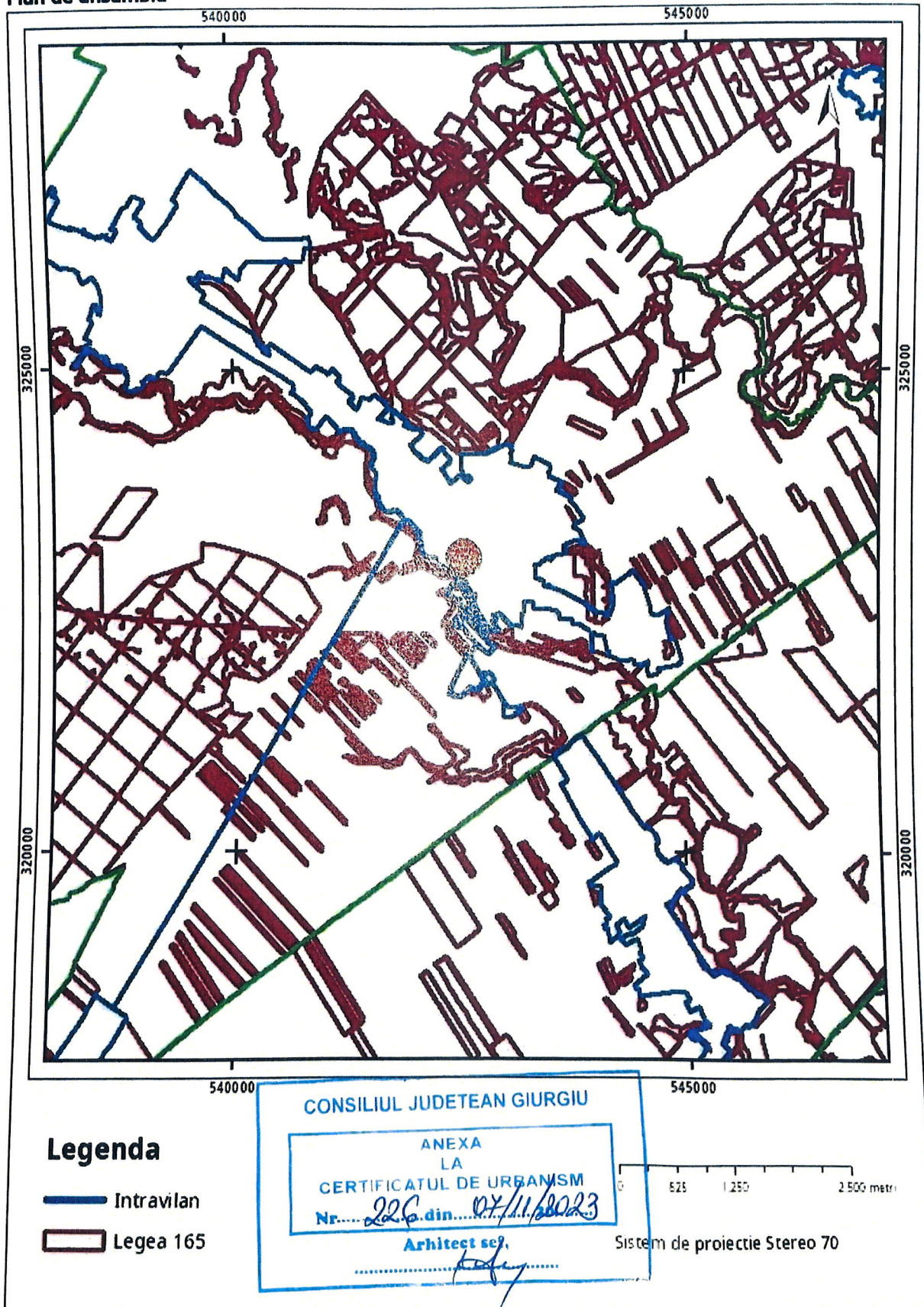
**Categoria de folosinta(mp): Arabil 4075mp, Curti Constructii 2925mp**

**Plan detaliu**





Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 02-08-2023  
Data și ora generării: 04-11-2023 18:34



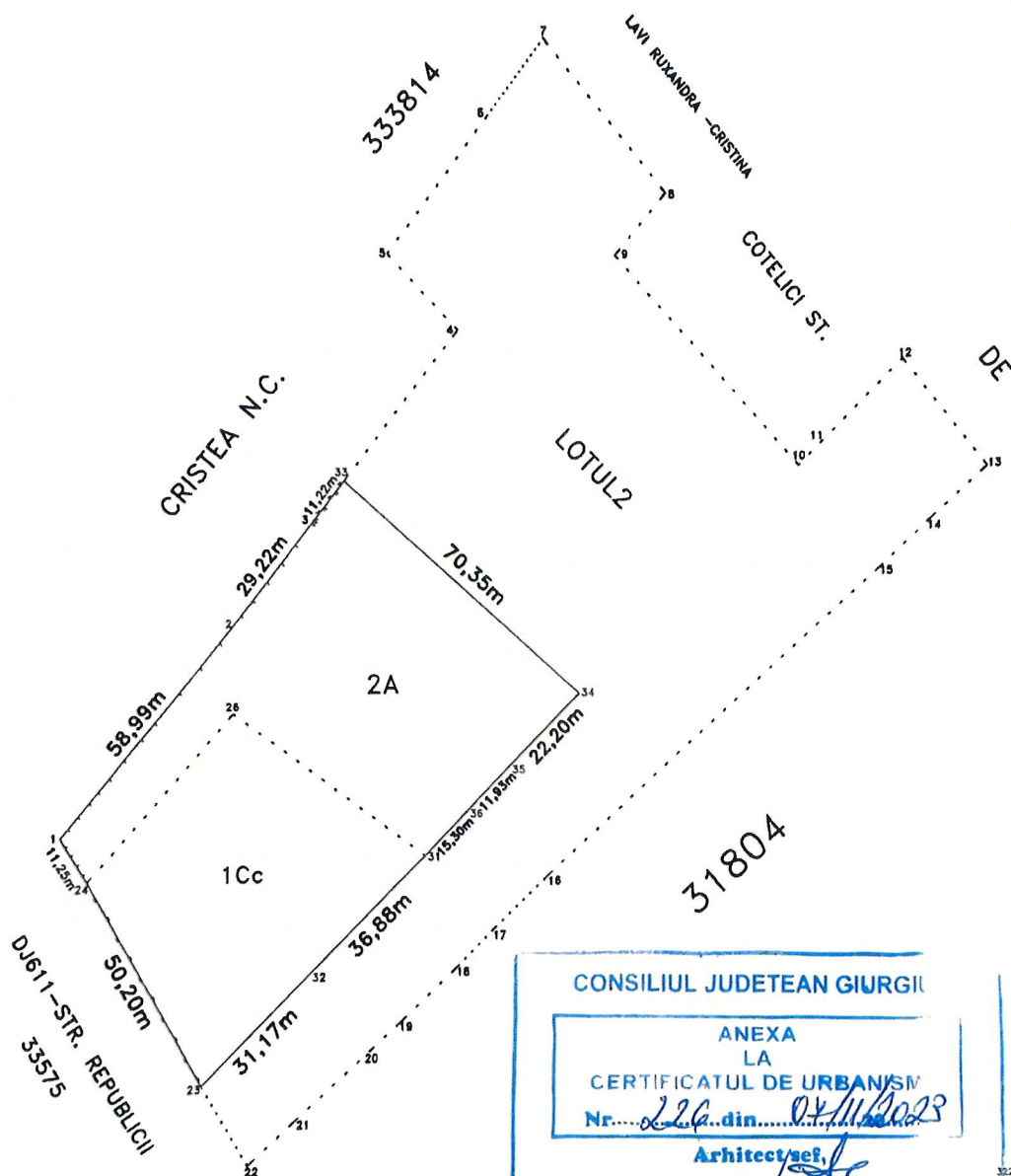
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

|                   |                                      |   |
|-------------------|--------------------------------------|---|
| Nr. cadastral     | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului   |
| 35020             | 7000                                 | localitate ROATA DE JOS, CVARTAL 22, PARCELE : 952,953,957, 958,959.<br>STR. REPUBLICII NR 12 - judetul GIURGIU |
| Nr Carte Funciara |                                      | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)  |
|                   |                                      | ROATA DE JOS  |

323238 542486

323238 542726



322886 542486

322886 542726

CONSILIUL JUDETEAN GIURGII

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 226 din 04.11.2023  
Arhitect/ef. *[Signature]*

| A. Date referitoare la teren  |                       |   | Observatii   |
|---|-----------------------|---|--|
| Nr. parasta   | Categori de folosinta | Suprafata (mp)  |  |
| 1   | Cc                    | 2925  | Terenul este partial imprejmuit cu gard din lemn intre punctele 1-24<br>1-2,2-3;<br>gard din plasa intre punctele: 23-24,3-33;<br>neimprejmuit intre punctele:33-34,34-35,35-36,36-31,31-32,32-23. |
| 2   | A                     | 4075  |  |
| Total   |                       | 7000  |  |
| B. Date referitoare la constructii  |                       |   | Observatii   |
| Cat   | Destinatia            | Suprafata construita in mp  |  |
| Total   |                       |   |  |
| <b>Suprafata totala masurata a imobilului=7000mp</b>  |                       |   |  |
| Executant Preda Silviu-Eugen<br>AUT, seria RO-B-F Nr 0139<br>Confirm executarea masuratorilor la teren<br>corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale<br>si corespondenta acestora cu realitatea din teren |                       | Inspector<br>Confirm introducerea imobilului in baza de date<br>integrata si atribuirea numarului cadastral                     |  |
| Semnatura<br><b>Silviu-Eugen Preda</b><br>Digitally signed by Silviu-Eugen Preda<br>Date: 2023.08.01 16:45:07 +03'00'   |                       | Semnatura<br><b>Mirela-Lorelai Dobrescu</b><br>Digitally signed by Mirela-Lorelai Dobrescu<br>Date: 2023.08.02 10:52:18 +03'00' |  |
| Data :07.2023   |                       | Data :.....   |  |





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35020 Roata de Jos

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roata De Jos, Str Republicii, Nr. 12, Jud. Giurgiu

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe  |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1      | 35020                        | 7.000           | Teren împrejmuit;<br>Terenul este partial imprejmuit cu gard din lemn intre punctele: 1-24,1-2,2-3;<br>gard din plasa intre punctele:23-24,3-33; neimprejmuit intre punctele:33-34,34-35,35-36,36-31,31-32,32-33. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale              |  | Referințe |
|--|--|-----------|
| <b>100829 / 26/10/2023</b>   |  |           |
| Act Notarial nr. 1318, din 25/10/2023 emis de ALECSIU NORA-CONSTANȚA;              |  |           |
| B1   | Se infiinteaza cartea funciara 35020 a imobilului cu numarul cadastral 35020 / UAT Roata de Jos, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 34940 inscris in cartea funciara 34940;   | A1        |
| Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2612, din 03/12/2019 emis de Lazar Tamara Elena; |  |           |
| B3   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 9996/19409<br>1) <b>STEMATE STELIAN</b><br>2) <b>STEMATE VICTORITA</b> , soti, sub regimul comunitatii legale de bunuri<br><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 34940/Roata de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 19986 din 08/03/2023; pozitie transcrisa din CF 30996/Roata de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 80269 din 04/12/2019;</i> | A1        |
| Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1450, din 23/09/2020 emis de Lazar Tamara Elena; |  |           |
| B4   | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4007/19409<br>1) <b>STEMATE STELIAN</b> , casatorit cu<br>2) <b>STEMATE VICTORITA</b> , comunitate legala de bunuri<br><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 34940/Roata de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 19986 din 08/03/2023; pozitie transcrisa din CF 32669/Roata de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 56658 din 24/09/2020;</i>       | A1        |
| Act Notarial nr. 904, din 02/05/2022 emis de Lazar Tamara Elena;                   |  |           |
| B5   | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5406/19409<br>1) <b>STEMATE STELIAN</b> , casatorit cu<br>2) <b>STEMATE VICTORITA</b> , comunitate legala de bunuri<br><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 34940/Roata de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 19986 din 08/03/2023; pozitie transcrisa din CF 33613/Roata de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 36623 din 03/05/2022;</i>       | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

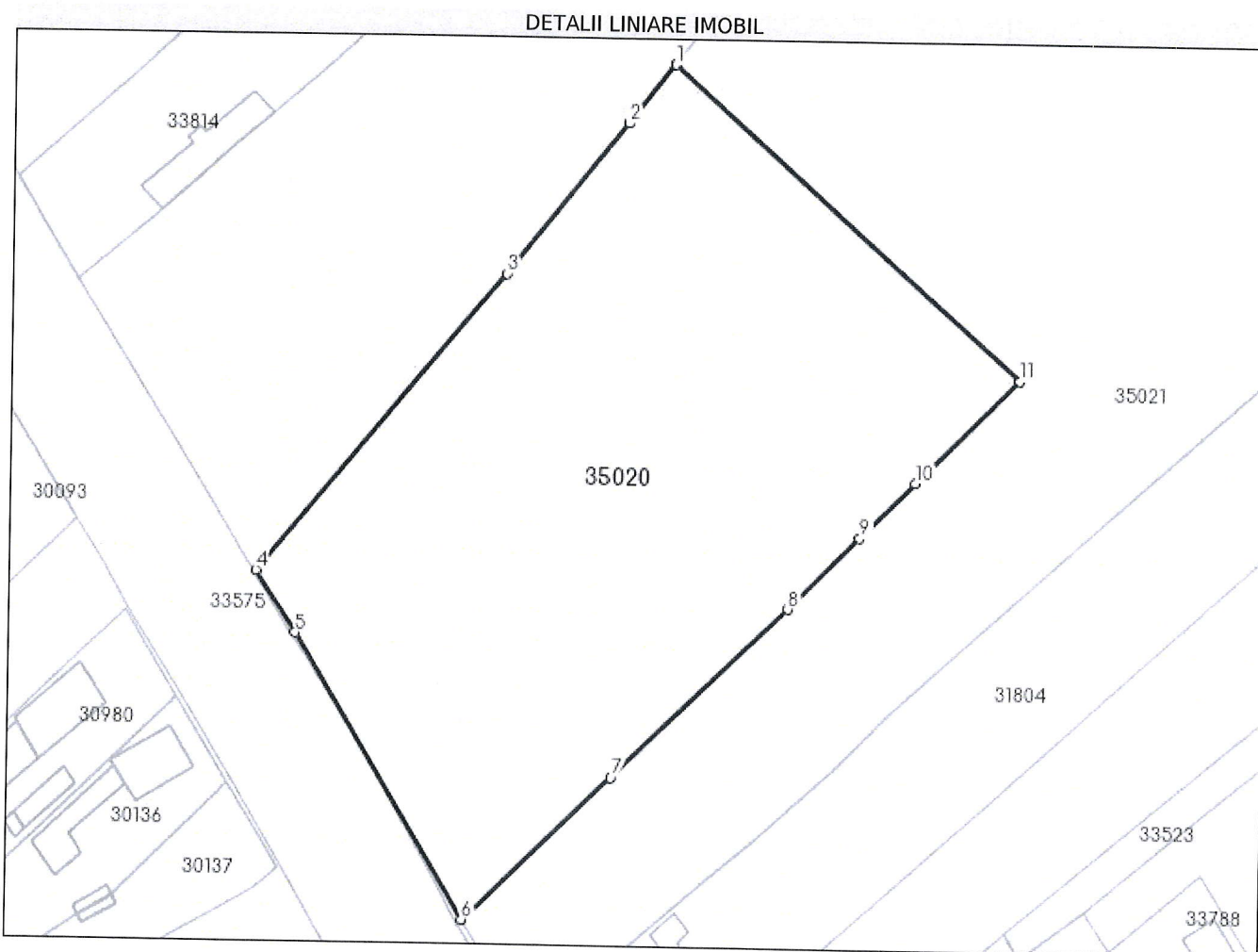


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe   |
|--------------|-----------------|--|
| 35020        | 7.000           | Terenul este partial imprejmuit cu gard din lemn între punctele: 1-2,1-2,2-3; gard din plasa între punctele:23-24,3-33; neimprejmuit între punctele:33-34,34-35,35-36,36-31,31-32,32-33. |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă     | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|-------------|----------|------------------------|
| 1      | curți constructii   | DA          | 2.925          | 22    | 957,953     | -        |                        |
| 2      | arabil              | DA          | 4.075          | 22    | 952,958,959 | -        |                        |

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 11.22                   |
| 2             | 3             | 29.223                  |
| 3             | 4             | 58.991                  |
| 4             | 5             | 11.25                   |



| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 5             | 6             | 50.197                  |
| 6             | 7             | 31.172                  |
| 7             | 8             | 36.883                  |
| 8             | 9             | 15.304                  |
| 9             | 10            | 11.934                  |
| 10            | 11            | 22.197                  |
| 11            | 1             | 70.349                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

02/11/2023, 12:28



**PROCES – VERBAL**  
**de afișare din 10.11.2023**

Noi: 1. LEAFU ELENA STELUTA

2. ALEXANDRESCU CAMELIA

am procedat la afișarea:

Anunt public privind Construire spatiu comercial “Penny “si servicii, magazin cu produse din carne ,branzeturi, accese auto si pietonale ,trotuare ,amenajari exterioare ,sistemizare verticala ,reclame luminoase pe fatada si in parcare ,stalp cu panou publicitar luminos,imprejmuire perimetrata ,fosa septica vidanjabila ,bransamente la utilitatii si organizare de santier,monitoare punct trafo(S studiu=7000mp)

1. Sediul Primariei Roata de Jos

Semnatura: .....

.....