

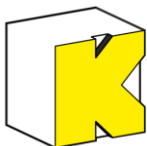
**MEMORIU**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL “ PARCELARE TEREN IN VEDEREA INTOCMIRII**  
**CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”**

Judetul Giurgiu, Municipiul Giurgiu, N.C. 33732, N.C. 33733, N.C. 35193

---

**Titularul investiției**

S.C. TERENURI MIHAILESTI S.R.L.  
S.C. UPGRADE REIT S.R.L.  
S.C. TERENURI GHIMPATI S.R.L.



**KUB ATELIER**

KUB ATELIER S.R.L.

Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mizil nr. 3A,

Etaj 1, Bloc A, Scara 1.

CUI J40/4076/22.03.2021

CUI 43952595

e-mail: [kub.urbanism@gmail.com](mailto:kub.urbanism@gmail.com)

tel: 0731288066

## Listă semnături:

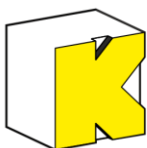
Şef proiect

Urb. TANASE FLORIN



Proiectat/ Intocmit/Redactat

Urb. Ana Ganta



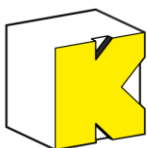
## **Borderou general P.U.Z.**

### **Părți scrise:**

1. Memoriu Tehnic;

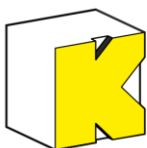
### **Părți desenate:**

- U01.0 Plan incadrare în teritoriu;
- U01.1 Plan incadrare in zona;
- U02.0 Plan situatia existenta;
- U03.0 Plan reglementări urbanistice;
- U03.1 Plan mobilare urbanistica;
- U04.0 Plan proprietatea terenurilor existent;
- U05.0 Plan proprietatea terenurilor propus;
- U06.0 Plan perspective 3D;
- U07.0 Plan analiza rute transport public;



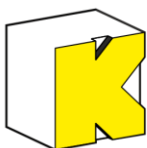
## Cuprins

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Titularul investiției .....                                                       | 0         |
| <b>CAPITOLUL 1 INTRODUCERE .....</b>                                              | <b>5</b>  |
| <b>1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI</b>                                   | <b>5</b>  |
| Denumirea obiectului de investiții .....                                          | 5         |
| Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul .....                             | 5         |
| Titularul investiției .....                                                       | 5         |
| Proiectant general .....                                                          | 5         |
| Faza proiect .....                                                                | 5         |
| Număr proiect .....                                                               | 5         |
| 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII                                                             | 6         |
| 1.3 SURSE DOCUMENTARE                                                             | 7         |
| <b>CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....</b>                            | <b>8</b>  |
| 2.0 POTENTIALUL DE DEZVOLTARE                                                     | 8         |
| 2.1 EVOLUTIA IN TIMP                                                              | 9         |
| 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE                                                       | 10        |
| 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL                                                 | 11        |
| 2.4 CIRCULAȚIE                                                                    | 12        |
| 2.5 ECHIPARE EDILITARĂ                                                            | 14        |
| 2.6 OCUPAREA TERENURILOR                                                          | 15        |
| 2.7 PROBLEME DE MEDIU                                                             | 16        |
| 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIE                                                         | 16        |
| <b>CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>                      | <b>16</b> |
| 3.1 PREVEDERI ALE P.U.G.                                                          | 18        |
| 3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL                                                | 19        |
| 3.3 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI                                                      | 19        |
| 3.4 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI | 21        |
| 3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE                                               | 27        |
| 3.6 PROTECȚIA MEDIULUI                                                            | 28        |
| 3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ                                                | 29        |
| 3.8 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI                 | 29        |
| 3.9 CATEGORIILE DE COSTURI                                                        | 30        |
| <b>CAPITOLUL 4 CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....</b>                          | <b>30</b> |
| ANEXA I                                                                           | 31        |
| ANEXA II                                                                          | 32        |
| ANEXA III Arbori propusi orientativ                                               | 34        |
| ANEXA IV Arbusti propusi orientativ                                               | 35        |



## Tabel figuri

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Figură 1-Localizare teren P.U.Z.....</i>                                                  | <i>7</i>  |
| <i>Figură 2-Tabel disfunctionalitati .....</i>                                               | <i>9</i>  |
| <i>Figură 3-Evolutia in timp .....</i>                                                       | <i>10</i> |
| <i>Figură 4-Încadrarea in localitate .....</i>                                               | <i>11</i> |
| <i>Figură 5-Profile stradale existente.....</i>                                              | <i>12</i> |
| <i>Figură 6-Circulatii existente .....</i>                                                   | <i>13</i> |
| <i>Figură 7-Linii de transport public.....</i>                                               | <i>14</i> |
| <i>Figură 8- Bilant teritorial regim juridic existent .....</i>                              | <i>15</i> |
| <i>Figură 9- Concept propus.....</i>                                                         | <i>17</i> |
| <i>Figură 10-Extras din PUG.....</i>                                                         | <i>19</i> |
| <i>Figură 11-Profile transversale propuse .....</i>                                          | <i>21</i> |
| <i>Figură 12-Bilant teritorial propus pe terenul ce a generat PUZ / zona de studiu .....</i> | <i>25</i> |
| <i>Figură 13-Suprafete loturi .....</i>                                                      | <i>27</i> |
| <i>Figură 14- Bilant teritorial regim juridic propus .....</i>                               | <i>29</i> |

**CAPITOLUL 1 INTRODUCERE****1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI****Denumirea obiectului de investiții**

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL “ PARCELARE TEREN IN VEDEREA INTOCMIRII CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”

**Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul**

Judetul Giurgiu, Municipiul Giurgiu, N.C. 33732, N.C. 33733, N.C. 35193

**Titularul investiției**

S.C. TERENURI MIHAILESTI S.R.L.

S.C. UPGRADE REIT S.R.L.

S.C. TERENURI GHIMPATI S.R.L.

**Proiectant general**

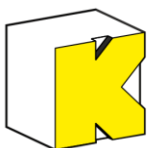
PROIECTANT GENERAL: S.C. KUB ATELIER S.R.L. - Tel: 0731288066

**Faza proiect**

AVIZ OPORTUNITATE

**Număr proiect**

049/2025



## 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Scopul prezentei documentații constă în obținerea Avizului de Oportunitate, în baza Certificatului de Urbanism nr. 353 din 07.08.2025, în vederea elaborării unui Plan urbanistic zonal pentru terenurile **N.C. 33732, N.C. 33733, N.C. 35193** în vederea reconfigurării funcționale aprobate aferente acestor parcele pentru realizarea a **71 de loturi din care 61 de loturi dedicate locuiri și restul loturilor cuprind zone mixte și servicii, zone dotate de cartier, zona rețele tehnico edilitare, circulației și spații verzi publice.**

**Documentația P.U.Z. este necesară pentru realizarea următoarelor operațiuni urbanistice:**

- Parcelarea terenurilor **N.C. 33732, N.C. 33733, N.C. 35193** în **65 de loturi** care cuprind locuințe individuale, zone mixte și servicii, zone dotate de cartier, zona rețele tehnico edilitare și spații verzi publice.
- **Pastrarea prevederilor și îndeplinirea predicțiilor P.U.G. Municipiul Giurgiu prevăzute prin LM2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE.** și creșterea indicatorilor urbanistici existenți P.O.T. 35% CUT 1.0, la indicatori propuși P.O.T 40% și C.U.T. 1.2. (creștere a indicatorilor posibilă și detaliată de legea 350, alin 7, art 32.).
- Implementarea și alocarea de resurse de teren pentru dimensionarea străzilor în corelare cu parcelarea propusă, ierarhia rețelelor existente și cu posibilitatea de continuare și dezvoltare pe viitor, conform profilelor stradale prevăzute prin P.U.G.
- Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții și alocarea unei suprafețe de teren dedicate acestora;
- Stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită și să prevadă funcțiuni complementare zonei de locuit, precum spații verzi publice / locuri de joacă, zone de servicii și dotări de cartier (funcțiuni educaționale: creșă, grădiniță etc.).
- Retragera perimetrală posterioară pentru locuirea individuală de 5.00 metri;
- Retragera perimetrală pentru funcțiunile mixte de 5.00 metri;

Suprafața totală a terenului ce a generat prezenta documentație este de **28.926,00 metri pătrați**.

**Amplasamentul ce a generat P.U.Z este format din parcela și are următoarele caracteristici:**

- **N.C. 35193** – UAT Giurgiu, Jud. Giurgiu – intravilan – categoria arabil - în suprafață de **14.022 metri pătrați** conform măsuratori;
- **N.C. 33732** – UAT Giurgiu, Jud. Giurgiu – intravilan – categoria arabil - în suprafață de **4.904 metri pătrați** conform măsuratori;
- **N.C. 33733** – UAT Giurgiu, Jud. Giurgiu – intravilan – categoria arabil - în suprafață de **10.000 metri pătrați** conform măsuratori;

Vecinătățile amplasamentului ce a generat P.U.Z., suprafața **28.926,00 metri pătrați** sunt:

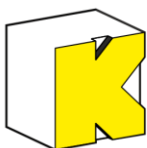
- **La N** – Ulicioara Miron Costin și Proprietăți private;
- **La S** - Strada Plopilor și Proprietăți private;
- **La V** - Proprietăți private;
- **La E** - Proprietăți private.

Vecinătățile zonei de studiu ce a generat P.U.Z., suprafața **125.441,71 metri pătrați** sunt:

- **La N** - Proprietăți private, Ulicioara Miron Costin în zona de nord cu Str. Miron Costin;
- **La S** - Strada Plopilor și Proprietăți private;







- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- ORDIN nr. 844 /30.11.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru;

Documentația se elaborează cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

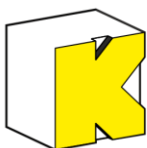
## **CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.0 POTENTIALUL DE DEZVOLTARE**

În prezent zona studiată împreună cu terenurile vecine, aflate preponderent în proprietate privată, constituie un areal în curs de dezvoltare și prelungirea spațiului urban existent, observându-se tendința de înlocuire a caracterului agrozootehnic / productiv al zonei aflat în proximitate a tesutului construit.

Potențialul de dezvoltare este susținut și de accesibilitatea bună în raport cu trama stradală a Municipiului Giurgiu, ce oferă conexiuni la nivelul județului Giurgiu terenurile studiate se află în capătul străzii Plopilor, porțiune care prezintă sectoare cu asfalt și piatră.

Proiectul de față dorește lotizarea terenurilor **N.C. 33732, N.C. 33733, N.C. 35193 și realizarea unui ansamblu rezidențial format din 71 de loturi din care 61 de loturi dedicate locuiri și restul**



**loturilor cuprind zone mixte si servicii, zone dotari de cartier, zona retele tehnico edilitare, circulatii si spatii verzi publice.**

Astfel, având în vedere amplasamentul terenurilor într-o zonă cu potențial de dezvoltare și posibilitatea de extindere a tamei stradale (prevăzută prin P.U.G. care propune artere terțiare în conexiune cu artere secundare), putem aprecia potențialul parcelei prin faptul că aceasta beneficiază de o zonă de reglementare generoasă ce va permite un control sporit al parcelarului și al viitoarelor construcții cu funcțiuni mixte (servicii și dotări de cartier), având potențial de deservire și pentru vecinătățile imediate.

| TABEL DISFUNCTIONALITATI                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOMENII                                                                                                                                                                               | DISFUNCTIONALITATI                                                                                                                                                                                       | PRIORITATI                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Circulatii si accese                                                                                                                                                                  | Drumul de acces este proprietate publica si este constituit din imbracaminte asfaltica partial, nu prezinta o configurare conforma cu prevederile PUG;<br><br>- Circulatiile pietonale nu se identifica; | Introducerea profilului stradale prevazute conform PUG in conformitate cu normativele in vigoare, introducerea marcajelor rutiere de-alungul strazii si asfaltarea in totalitate a drumului;<br><br>Circulatiile pietonale - introduse de-o parte si de alta a carosabilelor conform dimensiunilor stabilite. |
| Fond construit si utilizarea terenului                                                                                                                                                | Fondul construit nu este prezent in cadrul terenurilor, acesta avand categoria de folosinta de curti-construcții                                                                                         | Continuarea prevederilor urbanistice prevazute prin PUG, fondul construit se v-a armoniza cu situatia propusa dar si cu cea existenta (vecinatati);                                                                                                                                                           |
| Spatii plantate, agrement si sport                                                                                                                                                    | Nu este cazul;                                                                                                                                                                                           | Introducerea spatiilor verzi amenajate publice, spatii verzi de aliniament si spatii verzi interioare;                                                                                                                                                                                                        |
| Probleme de mediu                                                                                                                                                                     | Nu este cazul;                                                                                                                                                                                           | Respectarea normelor de poluare si producere a problemelor de mediu;                                                                                                                                                                                                                                          |
| Protejarea zonelor:<br>- cu valoare de patrimoniu<br>- pe baza normelor sanitare in vigoare<br>- fata de constructii si culoare tehnice<br>- cu destinatie speciala<br>- zone poluate | - Nu este cazul;<br>- Nu este cazul;<br>- Conf. avizelor administratorilor de retele:<br>- Nu este cazul;<br>- Nu este cazul;                                                                            | - Nu este cazul;<br>- Nu este cazul;<br>- Conf. avizelor administratorilor de retele:<br>- Nu este cazul;<br>- Nu este cazul;                                                                                                                                                                                 |

Figură 2-Tabel disfunctionalitati

Sursă: Prelucrare personală

## 2.1 EVOLUTIA IN TIMP

Terenurile propuse pentru studiu se afla in intravilanul Municipiului Giurgiu, Judetul Giurgiu.

Cerintele actuale social-economice, ce vizeaza suplimentarea functiunilor de interes local au generat nevoia de extindere a fondului construit insotita de masurile necesare de extindere a infrastructurii si a retelelor tehnico-edilitare.

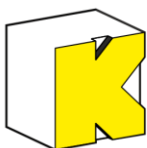
De-a lungul evolutiei municipiului terenurile din zona studiata au avut in principal categoria de folosinta de terenuri agricole si functiuni similare ca cele prevazute prin documentatia de fata.

De asemenea o caracteristica a acestei zone sunt resursele de teren libere de constructii, care detin suprafete ample cu accesibilitate la structuri urbane mari in imediata vecinatate.

**Din imaginile atasate se observa ca in perioada 2010-2020 nu au existat schimbari morfologice de ampoare, iar din anul 2021 pana in prezent incepe dezvoltarea zonelor de locuire.**

Pentru documentatia de fata se doreste parcelarea celor trei loturi in vederea **realizarii unui ansamblu rezidential format din 71 de loturi din care 61 de loturi dedicate locuiri si restul**





loturilor cuprind zone mixte si servicii, zone dotari de cartier, zona retele tehnico edilitare, circulatii si spatii verzi publice.



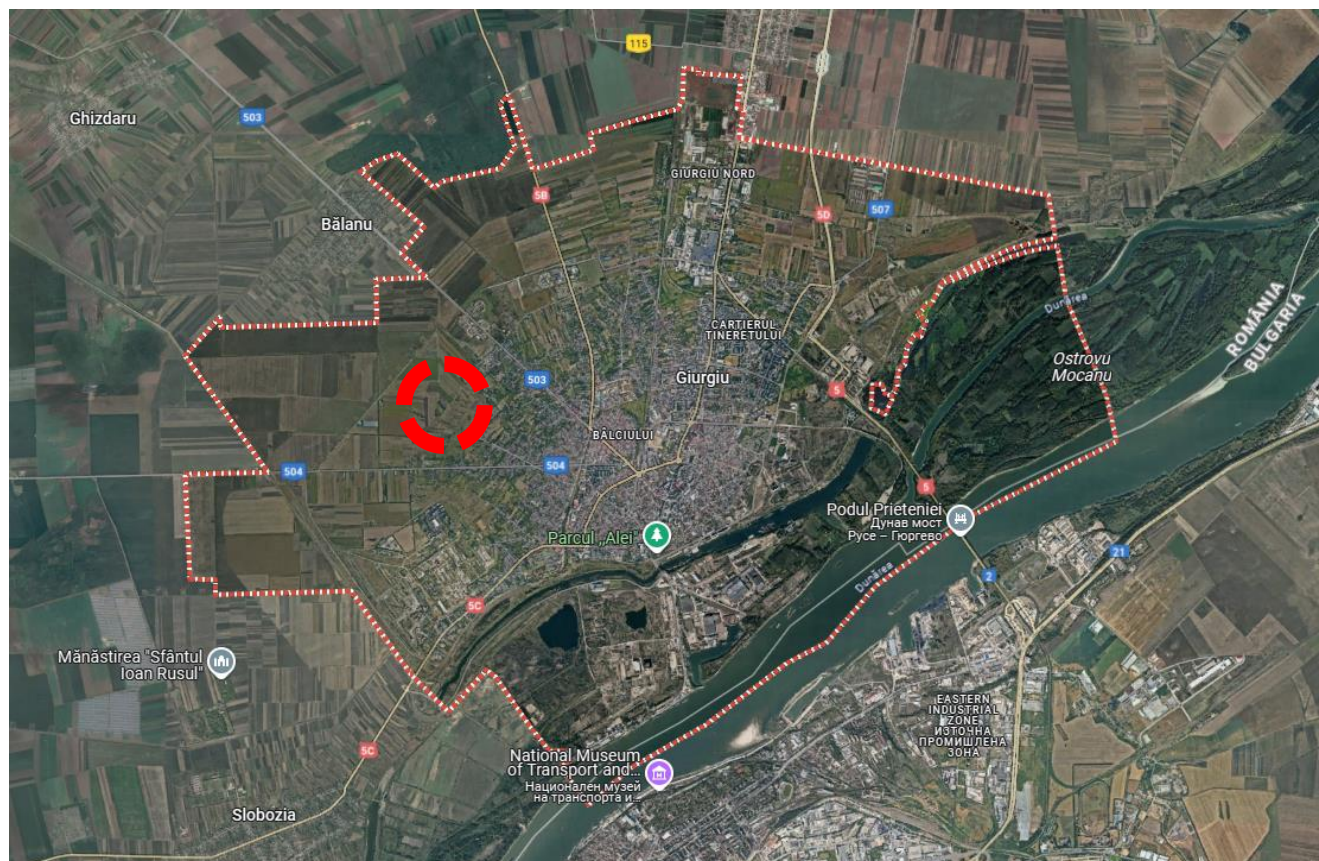
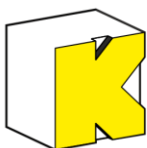
Figură 3-Evolutia in timp

Sursă – Google maps / prelucrare personala

## 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile ce au generat prezenta documentatie sunt situate in **intravilanul Municipiului Giurgiu, in zona de vest a acestuia**, intr-o zona in curs de dezvoltare si regenerare, fiind terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.





Figură 4-Încadrarea în localitate  
Sursă – Google maps / prelucrare personala

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Caracteristicile reliefului.**

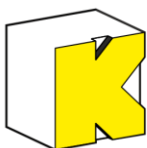
Terenurile studiate nu prezinta caracteristici speciale si nu identifica diferente de nivel.

- **Reteaua hidrografica.**

Terenurile studiate nu prezinta caracteristici speciale si nu se afla in proximitatea unui curs de apa.

- **Clima**

Clima jud. Giurgiu este temperat-continentală, relativ aceeași pe întreg cuprinsul acestuia, ca urmare a uniformității reliefului, fiind caracterizată prin veri călduroase și secetoase și ierni friguroase, marcate uneori de viscole puternice. Valorile medii multianuale ale temperaturii aerului înregistrează o ușoară diferențiere între partea de Nord a județului, unde acestea ajung până aproape de 10,5°C, și cea de Sud (11,3°C, la Giurgiu), unde se individualizează un topoclimat specific luncii Dunării (cu veri mai calde și ierni mai blânde decât în restul câmpiei).



- **Vegetatia si fauna.**

Vegetatia specifica Jud. Giurgiu se caracterizeaza printr-o diversitate vegetala (paduri, zonei de campie, terenuri agricole, spatii verzi din proximitatea cursurilor de apa..etc). Zona studiata este caracterizata de peisajul agricol si peisajul urban al comunei.

Terenul studiat nu prezinta caracteristici speciale.

- **Fauna.**

Fauna include elemente tipice zonelor de stepă și silvostepă (popândăul, iepurele, dihorul de stepă, hârciogul, șoarecele de câmp, șobolanul de câmp, orbetele, prepelița, ciocârlia, potârnichea, turturica, șopârla, gușterul, lăcuste, cosași, greieri etc.); din ce în ce mai rar se întâlnește dropia (Otis tarda) pasăre de mari dimensiuni, ocrotită de lege, dar și unele exemplare aclimatizate în diverse păduri (căpriorul, fazanul). Fauna din arealele luncilor și lacurilor este mult mai bogată și variată, cuprinzând numeroase păsări (rațe, gâște, berze, lișițe, cocostârci ș.a.), mamifere (vidra, nurca, bizamul) și pești (știucă, plătică, somn, caras, crap, biban, caracudă, roșioară etc.).

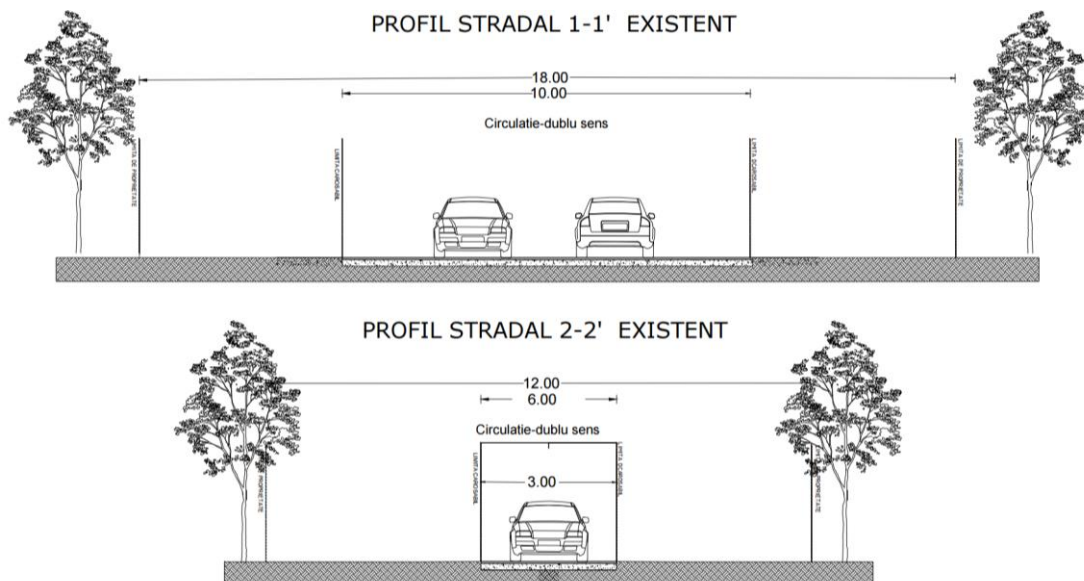
- **Riscuri naturale.**

Nu este cazul.

## 2.4 CIRCULAȚIE

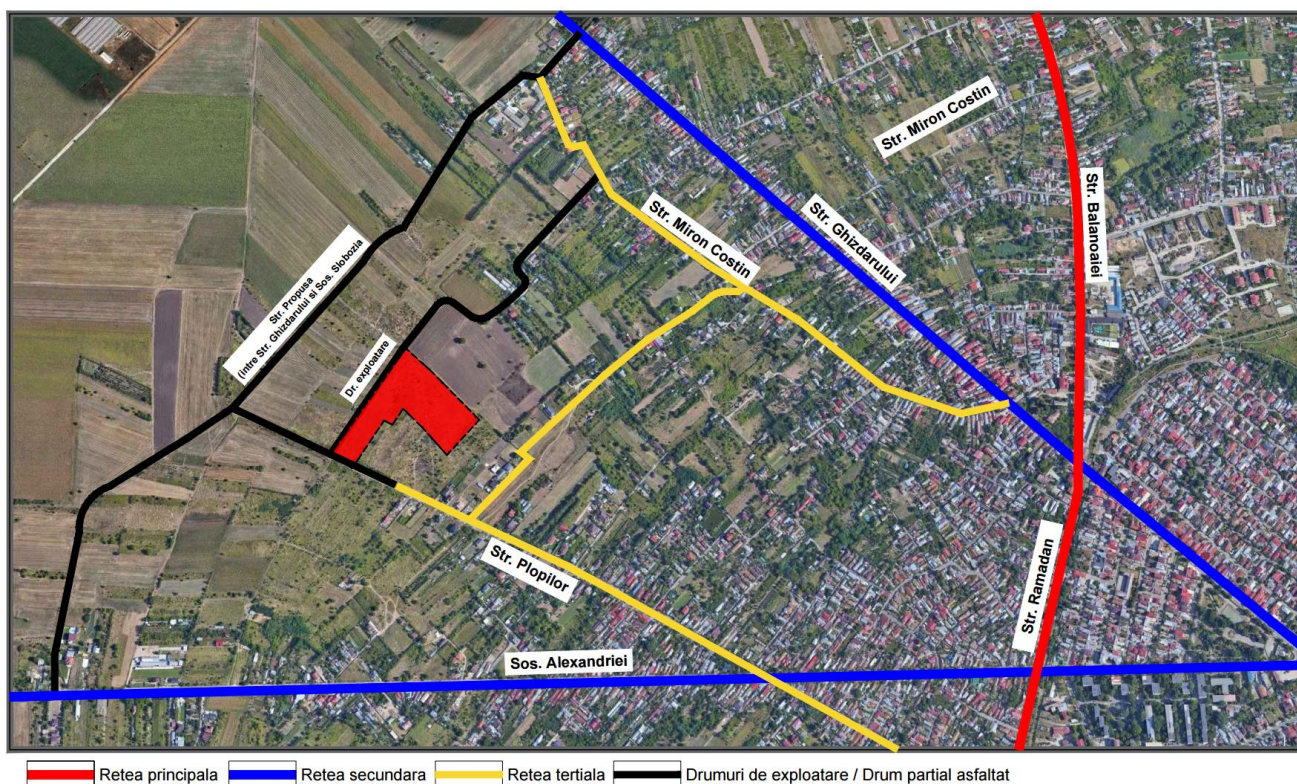
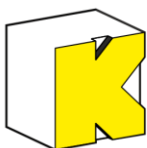
Accesul carosabil se realizează prin **Strada Plopilor profil 1-1'**, la sud de N.C. 33733, care prezintă asfaltare parțială și nu dispune de amenajări pentru circulația pietonală, conform datelor OCPI, este identificat un trup dedicat extinderii circulațiilor cu o lățime de 10,00 metri; restul suprafeței necesare se va asigura din terenurile situate la stânga și la dreapta acestui trup.

O a doua cale de circulație este Ulicioara Miron Costin care face legătura cu **Strada Miron Costin**, conform datelor OCPI identifica un trup lat de 6,00 metri, ambele străzi menționate sunt prevăzute în P.U.G. pentru modernizare și dimensionare, primind statutul de artere terțiare în conexiune cu artere secundare.



Figură 5-Profile stradale existente  
Sursă – Prelucrare personala





Figură 6-Circulații existente  
Sursă –PMUD MUN. GIURGIU/ prelucrare personala

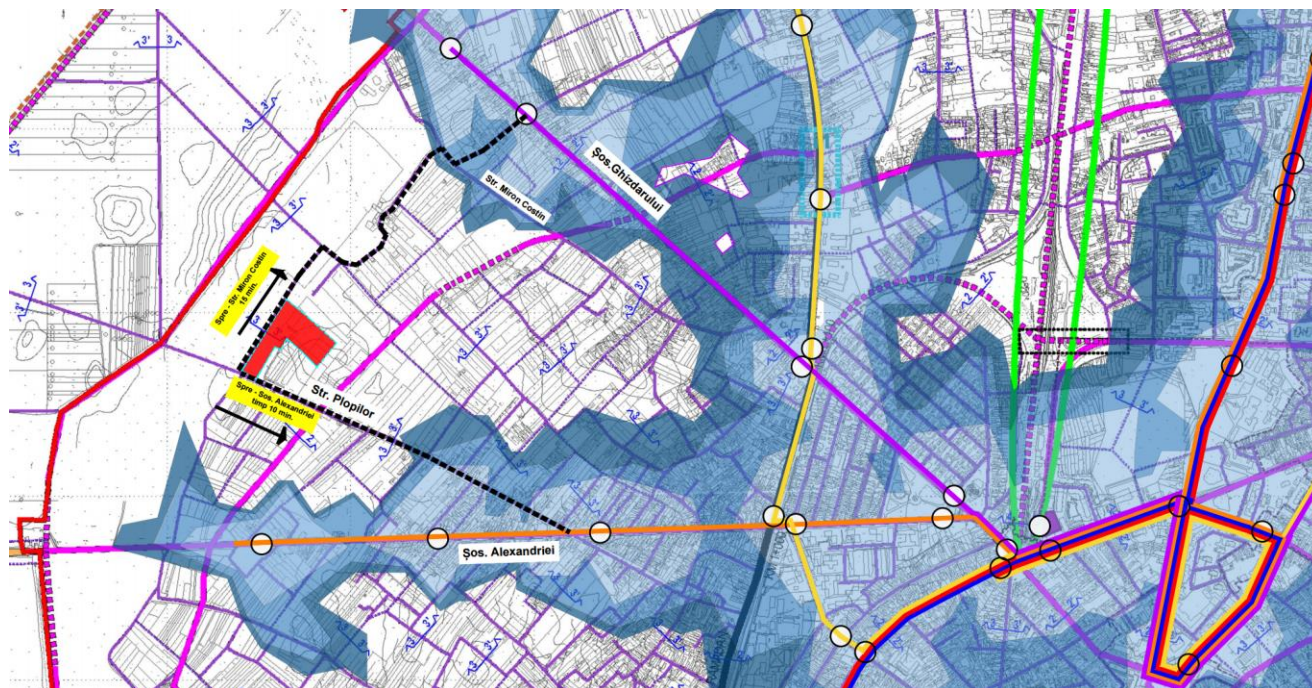
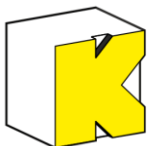
Municipiul Giurgiu identifică 5 trasee de transport public realizate prin microbuze de mici dimensiuni. Liniile de transport public de la nivelul teritoriului sunt:

- **Linia 1 – 4 Pietre – Port** (marcata pe plan cu linia albastra)
- **Linia 2 – Comat – CET** (marcata pe plan cu linia rosie)
- **Linia 3 – 4 Pietre – Alexandriei** (marcata pe plan cu linia portocalie)
- **Linia 4 – DAS - Penitenciar** (marcata pe plan cu linia galbena)
- **Linia 5 – Kaufland - Fermei** (marcata pe plan cu linia mov)

Liniile de transport public cele mai **aproprite** de zona studiată prin PUZ sunt **Linia 5** (Kaufland – Fermei), situată pe Str. Ghizdarului, și **Linia 3** (4 Pietre – Alexandriei), situată pe Șos. Alexandriei. Distanța pietonală de la amplasament până la cea mai apropiată stație a Liniei 3 este de aproximativ **10 minute**, în timp ce accesul către Linia 5 se realizează în circa **15 minute**.

Aceste durate sunt raportate la configurația actuală a căilor de comunicație odată cu dezvoltarea infrastructurii propuse, aceste distanțe pot fi optimizate.





Figură 7-Linii de transport public  
Sursă –PMUD MUN. GIURGIU / prelucrare personala

## 2.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Conform P.U.G. Municipiul Giurgiu sunt prezente in zona retele ale infrastructurii tehnice-edilitare la distante relativ mici de terenurile studiate, ori sunt propuse spre extindere prin proiectele de modernizare din 2007 conform planselor de PUG.

### **Alimentare cu Apă si Canalizare.**

Bransarea la rețeaua de alimentare cu apă se poate executa în conductă de pe str. Drumul Plopilor, din - PE, De 75 mm, iar racordarea în căminul de capăt al rețelei de canalizare menajeră de str. Drumul Plopilor, amplasate la aproximativ 145m față de teren.

**Conform avizului de amplasament APA SERVICE S.A. Giurgiu nr. 21010 din 10.02.2025 emis de APA SERVICE GIURGIU**

### **Alimentarea cu energie electrică**

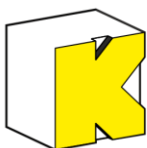
În proximitatea terenurilor este prezentă infrastructura electrică.

**Conform avizului de amplasament favorabil nr. 28664669 / 24/11/2025/9602 emis de REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**

### **Alimentare cu gaze naturale**

În proximitatea terenurilor este prezentă infrastructura de gaze naturale

**Conform avizului favorabil PUZ nr. 82232-321.537.334 din 18.11.2025 emis de DISTRIGAZ SUD.**



## Nota”

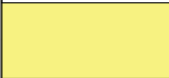
**Prin documentația PUZ, s-a propus o parcelă dedicată rețelelor tehnico-edilitare, a cărei suprafață se va redimensiona ulterior, după caz, în funcție de necesitățile tehnice specifice.**

## 2.6 OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața totală a terenurilor ce au generat prezenta documentație este de **28.926,00 metri pătrați conform extrasului de carte funciară**, terenurile sunt libere de construcții, fiind înconjurate de vecinătăți aflate în proprietate privată.

- **N.C. 35193** – UAT Giurgiu, Jud. Giurgiu – intravilan – categoria arabil - în suprafață de **14.022** metri pătrați conform masuratori;
- **N.C. 33732** – UAT Giurgiu, Jud. Giurgiu – intravilan – categoria arabil - în suprafață de **4.904** metri pătrați conform masuratori;
- **N.C. 33733** – UAT Giurgiu, Jud. Giurgiu – intravilan – categoria arabil - în suprafață de **10.000** metri pătrați conform masuratori;

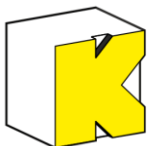
Terenurile sunt încadrate, conform P.U.G. Municipiul Giurgiu și **Certificat de Urbanism nr. 353 din 07.08.2025 în UTR. LM2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE**, conform situației existente identifică următoarele valori privind proprietatea terenurilor.

| BILANT TERITORIAL EXISTENT, REGIM JURIDIC PENTRU SUPRAFATA STUDIATA PARCELE CE AU GENERAT PUZ |                                                    |              |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------|---------|
| ZONIFICARE                                                                                    |                                                    | S. (mp.)     | %       |
|            | Terenuri aparținând persoanelor fizice/juridice    | 28926.00 mp. | 100 %   |
|            | Terenuri domeniul public                           | -            | -       |
| TOTAL                                                                                         |                                                    | 28926.00 mp. | 100 %   |
|            | Terenuri propuse spre cedare către domeniul public | 8112.94 mp.  | 28.04 % |

| BILANT TERITORIAL EXISTENT, REGIM JURIDIC PENTRU SUPRAFATA STUDIATA                 |                                                    |               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|---------|
| ZONIFICARE                                                                          |                                                    | S. (mp.)      | %       |
|  | Terenuri aparținând persoanelor fizice/juridice    | 119120.50 mp. | 94.96 % |
|  | Terenuri domeniul public                           | 6321.21 mp.   | 5.03%   |
| TOTAL                                                                               |                                                    | 125441.71 mp. | 100 %   |
|  | Terenuri propuse spre cedare către domeniul public | 12076.67 mp.  | 9.62 %  |

Figură 8- Bilant teritorial regim juridic existent  
Sursă –prelucrare personală





## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată în cadrul planului menționat nu intră sub incidența art.28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare

Din analiza efectuată la nivel zonal asupra terenului, amplasamentul studiat nu prezintă probleme de mediu.

## 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIE

Proiectul va urma metodologia de elaborare iar pentru consultarea opiniilor se va urma procedura conform, ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

## CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

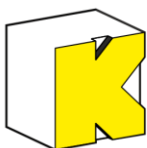
Conform documentației prezentate de față se dorește realizarea unui ansamblu de locuințe individuale rezidențiale cu dotări de cartier format din 64 de unități locative și restul loturilor cuprind zone mixte și servicii, zone dotări de cartier, zona rețele tehnico edilitare și spații verzi publice.

În parcelarul rezultat, se organizează un sistem stradal pentru o bună **conectivitate** cu restul țesutului urban. **Astfel**, va exista un **acces direct** din Strada Plopiilor și alte două zone de acces din strada modernizată (peste drumul de exploatare), care oferă **conectivitate** în zona de nord cu Str. Miron Costin.

Astfel, având ca scop reglementarea parcelelor **N.C. 33732, N.C. 33733, N.C. 35193** se propun o serie de acțiuni pentru o integrare cât mai coerentă:

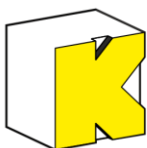
- **Pastrarea prevederilor și îndeplinirea predicțiilor P.U.G. Municipiul Giurgiu prevăzute prin LM2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE.** Creșterea indicatorilor urbanistici existenți P.O.T. 35% CUT 1.0, la indicatori propuși P.O.T 40% și C.U.T. 1.2. *(creștere a indicatorilor posibilă și detaliată de legea 350, alin 7, art 32.);*
- Pentru sustenabilitatea parcelarului, se propun funcțiuni complementare / dotări de cartier, cu scopul de a asigura o bună funcționalitate și de a deservi totodată, zona de proximitate, aceste zone sunt stabilite prin **M1 și M2;**
- Pentru un impact pozitiv asupra mediului, sunt propuse **alinamente de vegetație** pe toate căile de acces, precum și un **spațiu verde public** dedicat unui loc de joacă și activităților de **loisir;**
- Se va asigura un număr de **16 locuri de parcare** pentru vizitatori, situate lângă **zona M2**, oferind astfel suport pentru staționările ocazionale;
- Se vor impune două locuri de parcare amenajate pe lot pentru locuințele individuale;
- Se vor propune cedări de teren pentru modernizarea și asigurarea dimensiunilor stradale prevăzute.
- Se va reglementa o parcelă dedicată echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- Retragera perimetră posterioară pentru locuirea individuală de 5.00 metri;
- Retragera perimetră pentru funcțiunile mixte de 5.00 metri;





*Figură 9- Concept propus  
Sursă –prelucrare personala*





### 3.1 PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 270/03.10.2021 prelungit, terenurile ce au generat prezenta documentatie se afla in intravilanul Municipiului Giurgiu.

Terenurile sunt reglementate prin Planul Urbanistic General in **Zona L – ZONA LOCUINTELOR, subzona LM2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE.**

**LM2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE.**

**Utilizari admise:**

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

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

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

**Procent maxim de ocupare a terenului:**

35%

**Coeficientul maxim de utilizare a terenului:**

1.0

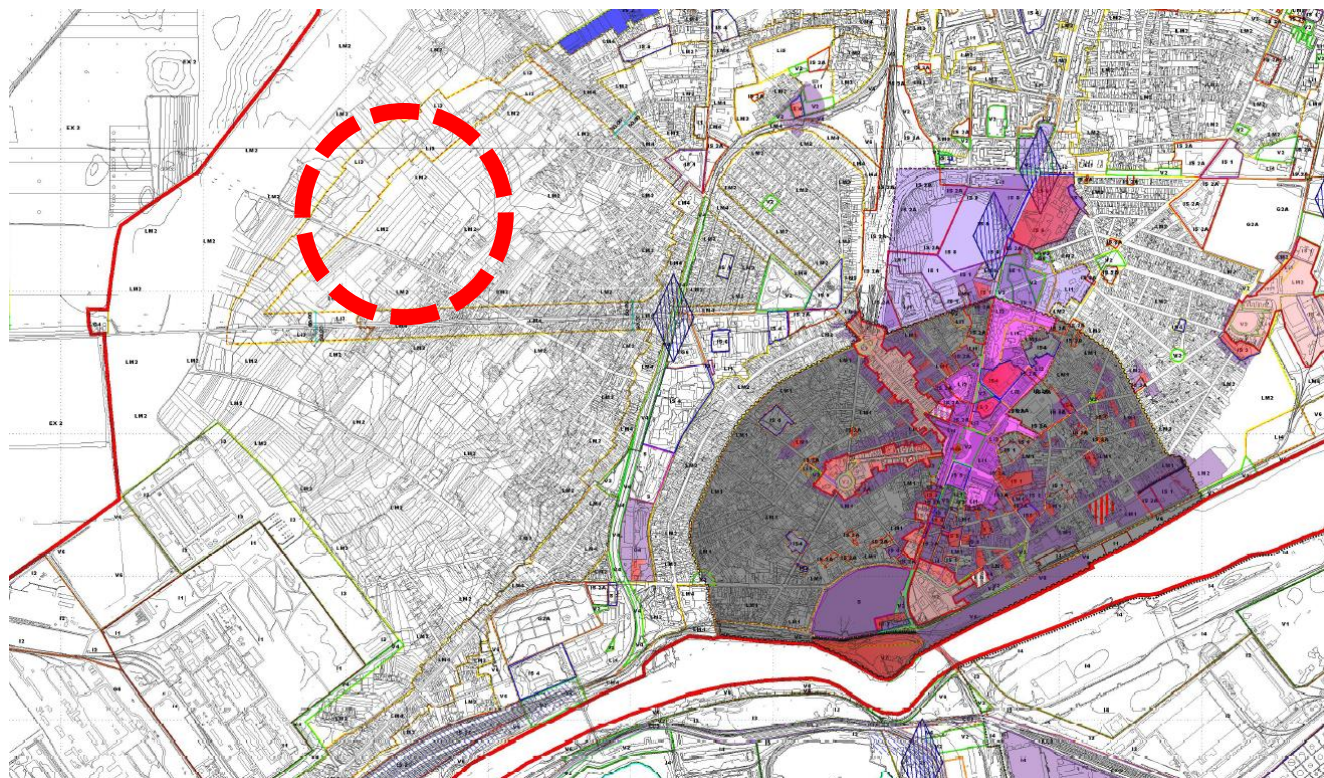
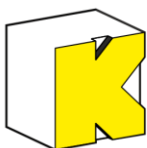
Lucrarile de construire, potrivit art. 32, alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare sunt permise numai dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism - Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

Documentatia P.U.Z. se va elabora in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

***\*Nota :***

***Se vor pastra reglementarile conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 270/03.10.2021 prelungit, indicatorii urbanistici se vor mari, respectiv POT de la 35% la 40% si CUT de la 1 la 1.2.***



*Figură 10-Extras din PUG**Sursă – Plan Urbanistic General / prelucrare personala*

### 3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat).

### 3.3 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

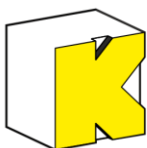
Propunerile preliminare privind modernizarea circulației constau în:

**Preluarea tramei stradale din zona de studiu și reamenajarea ei:**

- Drumul local, marcat cu secțiunea **1-1'** (**Str. Plopilor**), se propune amenajarea lui cu dimensiunea profilului de 18.00 metri se propune un carosabil de 12.00 metri, cu două benzi pe sens, și trotuare de 3.00 metri.
- Ulicioara Miron Costin, marcate cu secțiunea **2-2'**, prelungirea ei până la parcela ce a generat PUZ, cu dimensiunea profilului de 12.00 metri se propune un carosabil de 6.00 metri cu o bandă pe sens și trotuare de 3.00 metri

*Pentru realizarea tramei stradale în zona de studiu se vor rezerva suprafețe de 6321.21 mp*

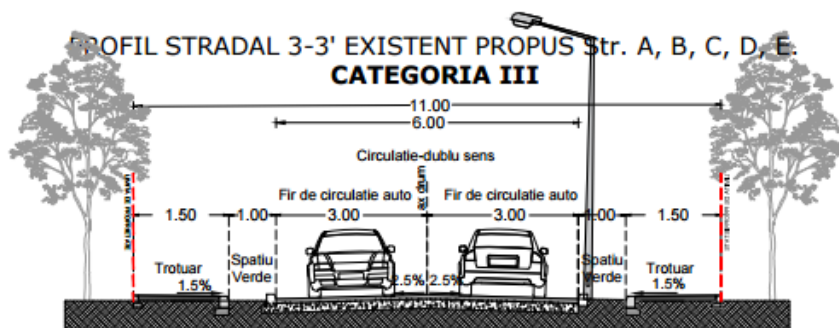
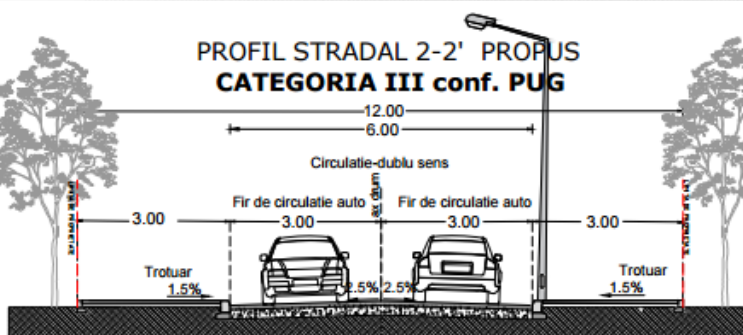
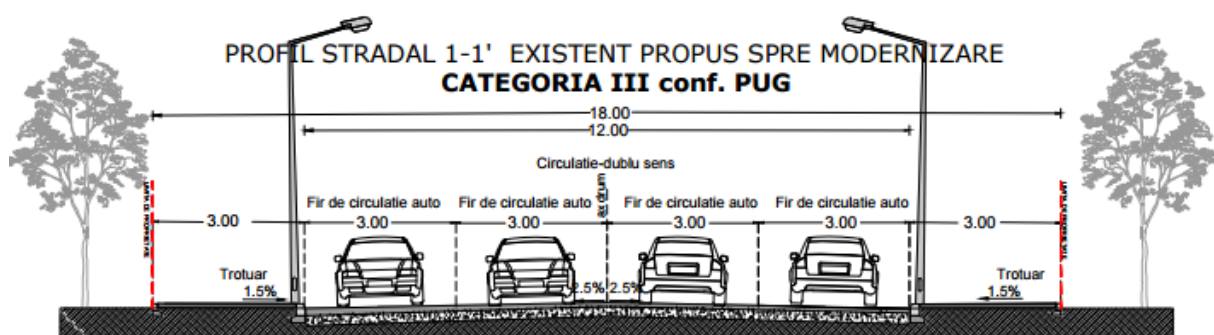
**Propunerea completării tramei stradale în zona de studiu:**

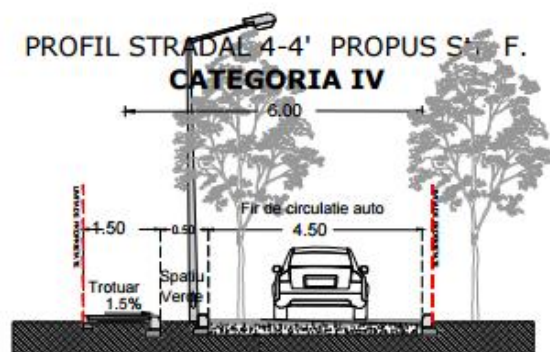
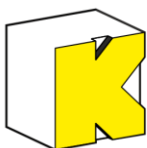


- Drumuri propuse, marcate cu sectiunea **3-3'** respectiv **Str. A, B, C, D, E**, se propune amenajarea lor cu dimensiunea profilului de 11.00 metri se propune un carosabil de 6.00 metri, cu trotuar de 1.50 metri si aliniamente stradale de 1.00 metri.
- Drumul propus, marcat cu sectiunea **4-4'**, se propune amenajarea lui cu dimensiunea profilului de 6.00 metri se propune un carosabil de 4.50 metri, cu trotuar de 1.00 metri si spatiu verde de 0.50 metri, fiind cu sens unic.

**Nota**

- Drumurile interioare rezultate împreună cu spațiile comune nu se propun spre cedare către domeniul public, acestea vor rămâne în proprietate privată.





Figură 11-Profile transversale propuse  
Sursă – Prelucrare personala

**Numarul minim al locurilor de parcare** pentru fiecare lot rezultat se vor amenaja doua locuri de parcare pe lot, in zona de studiu a terenurilor se mai gasesc inca o zona de parcare pentru vizitatori avand un numar de 16 locuri de parcare.

*\*Nota : “ Suprafata totala a terenurilor ce se propun spre cedare catre domeniul public este de 928.09 mp, destinate modernizarii Str. Ulicioara Miron Costin si Str. Plopilor.”*

### 3.4 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Obiectivul prezentei documentații, intitulată „**ÎNTOCMIRE P.U.Z. – PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**”, consta în realizarea unui ansamblu de locuințe individuale cu dotări de cartier, propunerea păstrează încadrarea în subzona **LM2** pentru funcțiunea de locuire individuala și introduce zone noi destinate serviciilor și dotărilor de cartier, ale căror particularități urbanistice sunt detaliate în cele ce urmează::

**LM2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE.**

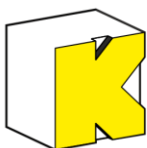
#### UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului);
- spații libere pietonale.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii;





- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/ unitate locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă;
- sere de maxim 100mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate;
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată;
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

*\*Nota :*

Se vor pastra reglementările conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 270/03.10.2021 prelungit, indicatorii urbanistici se vor mari, respectiv POT de la 35% la 40% și CUT de la 1 la 1.2.

*\*Nota :*

- Retragerea perimetrala posterioara pentru locuirea individuala de 5.00 metri;

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă P+1+M 10m;

## PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = mp\ AC / mpteren * 100$ )

POT<sub>maxim</sub> = 40%

## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mp\ ADC / mpteren$ )

CUT<sub>maxim</sub> = 1.2

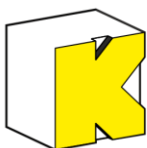
## M1 - SUBZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MICA DE SERVIRE

### UTILIZĂRI ADMISE:

- Comerț, alimentație publică și servicii ;
- Birouri, sedii de firma;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale.;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- Showroom
- Funcțiuni medicale: Cabinet medical, policlinica, farmacie, plafar.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.



- Se admite amplasarea de locuințe colective cu servicii și comerț cu amănuntul la parter.
- Se admit activități manufacturiere care nu utilizează spațiul liber din incintă pentru producție și depozitare și nu produc noxe incompatibile cu vecinătate.
- Se admite amplasarea de sport și agrement în spații deschise fără a stânjeni echipamentele și locuințele din vecinătate.

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă P / P+2 15m;

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = mp\ AC / mpterren * 100$ )

POT<sub>maxim</sub> = 50%

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mp\ ADC / mpterren$ )

CUT<sub>maxim</sub> = 2.0

## M2 - SUBZONA DOTARILOR DE CARTIER CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

### UTILIZĂRI ADMISE:

- Comerț, alimentație publică și servicii;
- Unitati educationale (Cresa, Gradinita, Scoala si After-school, etc.)
- Functiuni medicale: Cabinet medical, policlinica, farmacie, plafar.
- Locuinte colective mici cu P, P+1 / 2 niveluri, care contin maximum 10 apartamente pentru fiecare cladire propusa (unitate de locuit) si maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operatiunea urbanistica propusa și comerț ori servicii la parter;
- Echipamente publice de nivel rezidential;
- Institutii si servicii de interes public;
- Spatii libere si plantate (scur, gradina publica cu acces nelimitat)

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Birouri si sedii de firma;
- Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu urmatoarele conditii:
- Se admite amplasarea de sport și agrement în spații deschise fără a stânjeni echipamentele și locuințele din vecinătate.
- In cazul locuintelor colective (semicolective) aceste functiuni se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, spre strada, cu acces separat;
- Terenuri de sport acoperite/descoperite, săli de fitness, centre spa

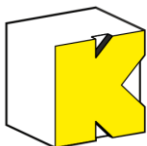
### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă P+2 15m;

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = mp\ AC / mpterren * 100$ )

POT<sub>maxim</sub> = 50%

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mp\ ADC / mpterren$ )

**CUT<sub>maxim</sub> = 2.0***\*Nota :*

- *Retragerea perimetrala pentru functiunile mixte de 5.00 metri;*

**TE - SUBZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE****UTILIZĂRI ADMISE:**

- constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore: captarea, tratarea si furnizarea apei potabile, evacuarea si epurarea apelor uzate, transformarea si furnizarea energiei electrice, punctele termice de distributie a incalzirii urbane, retele liniare de transport si distributie, relee radio – TV, statii meteorologice.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- sunt admise functiuni complementare utilizarilor admise.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in zonele si subzonele de reglementare adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice aferente.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = mp_{AC} / m_{pteren} * 100$ )****POT<sub>maxim</sub> = 50%****COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mp_{ADC} / m_{pteren}$ )****CUT<sub>maxim</sub> = 2.0****V1 – SPATII VERZI TIP PARCURI SI SCUARURI****UTILIZĂRI ADMISE:**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- terenuri de sport

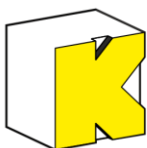
**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Garduri sau elemente de delimitare.
- Zone dedicate pentru animalele de companie

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri.**





PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = mp\ AC / mpterren * 100$ )

POT<sub>maxim</sub> = 15%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mp\ ADC / mpterren$ )

CUT<sub>maxim</sub> = 0.2

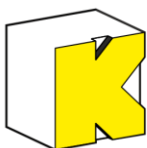
| BILANT TERITORIAL - PARCELE CE AU GENERAT PUZ |                     |              |                     |                |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|----------------|
| ZONIFICARE                                    | EXISTENT            |              | PROPOS              |                |
|                                               | S. (mp.)            | %            | S. (mp.)            | %              |
| <b>Lm2 - Parcele / Locuinte individuale</b>   | -                   | -            | <b>18081.05 mp</b>  | <b>62.50 %</b> |
| din care sp. verzi private                    | -                   | -            | 11631.83 mp         | 40.21%         |
| <b>M1 - Functiuni mixte</b>                   | -                   | -            | <b>994.36 mp</b>    | <b>3.43 %</b>  |
| <b>M2 - Functiuni de cartier si locuire</b>   | -                   | -            | <b>1149.34 mp</b>   | <b>3.97 %</b>  |
| <b>TE - Tehnico-edilitare</b>                 | -                   | -            | <b>254.30 mp</b>    | <b>0.87 %</b>  |
| Circulatie carosabila                         | -                   | -            | 4247.74 mp          | 14.73%         |
| Circulatie pietonala                          | -                   | -            | 2602.59 mp          | 8.99 %         |
| Spatii verzi de aliniament                    | -                   | -            | 820.07 mp           | 2.83 %         |
| <b>V1- Spatii verzi</b>                       | -                   | -            | <b>776.55 mp</b>    | <b>2.68 %</b>  |
| Arabil                                        | 28926.00 mp.        | 100 %        | -                   | -              |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>28926.00 mp.</b> | <b>100 %</b> | <b>28926.00 mp.</b> | <b>100 %</b>   |

| BILANT TERITORIAL - ZONA DE STUDIU PUZ      |                      |              |                      |                |
|---------------------------------------------|----------------------|--------------|----------------------|----------------|
| ZONIFICARE                                  | EXISTENT             |              | PROPOS               |                |
|                                             | S. (mp.)             | %            | S. (mp.)             | %              |
| <b>Lm2 - Parcele / Locuinte individuale</b> | -                    | -            | <b>104792.74 mp</b>  | <b>83.53 %</b> |
| din care sp. verzi private                  | -                    | -            | 37645.33 mp          | 30.01%         |
| <b>M1 - Functiuni mixte</b>                 | -                    | -            | <b>994.36 mp</b>     | <b>0.79 %</b>  |
| <b>M2 - Functiuni de cartier si locuire</b> | -                    | -            | <b>1149.34 mp</b>    | <b>0.91 %</b>  |
| <b>TE - Tehnico-edilitare</b>               | -                    | -            | <b>254.30 mp</b>     | <b>0.20 %</b>  |
| Circulatie carosabila                       | 5335.75 mp.          | 4.25 %       | 10664.87 mp          | 8.53%          |
| Circulatie pietonala                        | -                    | -            | 5989.48 mp           | 4.77 %         |
| Spatii verzi de aliniament                  | -                    | -            | 820.07 mp            | 0.65 %         |
| <b>V1- Spatii verzi</b>                     | -                    | -            | <b>776.55 mp</b>     | <b>0.62 %</b>  |
| Arabil                                      | 120105.96 mp.        | 95.74 %      | -                    | -              |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>125441.71 mp.</b> | <b>100 %</b> | <b>125441.71 mp.</b> | <b>100 %</b>   |

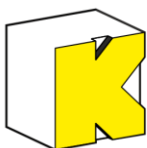
Figură 12-Bilant teritorial propus pe terenul ce a generat PUZ / zona de studiu

Sursă – Prelucrare personala

| Suprafete loturi |               |                             |            |
|------------------|---------------|-----------------------------|------------|
| Nr. Lot          | Suprafata lot | Suprafata edificabil maxima | Functione  |
| <b>Lot 1</b>     | 994.36        | 461.67                      | Zona mixta |
| <b>Lot 2</b>     | 285.05        | 99.02                       | Locuire    |
| <b>Lot 3</b>     | 281.76        | 97.05                       | Locuire    |
| <b>Lot 4</b>     | 278.94        | 95.09                       | Locuire    |
| <b>Lot 5</b>     | 275.85        | 93.75                       | Locuire    |
| <b>Lot 6</b>     | 272.57        | 91.89                       | Locuire    |
| <b>Lot 7</b>     | 329.66        | 125.00                      | Locuire    |
| <b>Lot 8</b>     | 329.67        | 124.96                      | Locuire    |
| <b>Lot 9</b>     | 272.24        | 91.33                       | Locuire    |



|               |         |        |            |
|---------------|---------|--------|------------|
| <b>Lot 10</b> | 275.45  | 93.53  | Locuire    |
| <b>Lot 11</b> | 278.80  | 95.28  | Locuire    |
| <b>Lot 12</b> | 282.05  | 96.94  | Locuire    |
| <b>Lot 13</b> | 285.22  | 99.32  | Locuire    |
| <b>Lot 14</b> | 354.07  | 139.07 | Locuire    |
| <b>Lot 15</b> | 279.05  | 96.01  | Locuire    |
| <b>Lot 16</b> | 279.03  | 96.01  | Locuire    |
| <b>Lot 17</b> | 279.04  | 95.58  | Locuire    |
| <b>Lot 18</b> | 279.04  | 95.42  | Locuire    |
| <b>Lot 19</b> | 395.62  | 167.74 | Locuire    |
| <b>Lot 20</b> | 335.67  | 125.51 | Locuire    |
| <b>Lot 21</b> | 279.04  | 95.67  | Locuire    |
| <b>Lot 22</b> | 279.05  | 95.68  | Locuire    |
| <b>Lot 23</b> | 279.05  | 95.57  | Locuire    |
| <b>Lot 24</b> | 279.05  | 95.58  | Locuire    |
| <b>Lot 25</b> | 354.14  | 139.07 | Locuire    |
| <b>Lot 26</b> | 406.52  | 168.70 | Locuire    |
| <b>Lot 27</b> | 300.10  | 107.87 | Locuire    |
| <b>Lot 28</b> | 309.98  | 113.67 | Locuire    |
| <b>Lot 29</b> | 318.96  | 119.35 | Locuire    |
| <b>Lot 30</b> | 317.61  | 117.90 | Locuire    |
| <b>Lot 31</b> | 313.15  | 115.56 | Locuire    |
| <b>Lot 32</b> | 308.84  | 113.02 | Locuire    |
| <b>Lot 33</b> | 304.80  | 110.93 | Locuire    |
| <b>Lot 34</b> | 300.79  | 108.57 | Locuire    |
| <b>Lot 35</b> | 296.78  | 106.22 | Locuire    |
| <b>Lot 36</b> | 292.77  | 103.86 | Locuire    |
| <b>Lot 37</b> | 288.67  | 101.45 | Locuire    |
| <b>Lot 38</b> | 1149.34 | 556.07 | Zona mixta |
| <b>Lot 39</b> | 268.48  | 89.42  | Locuire    |
| <b>Lot 40</b> | 268.48  | 89.42  | Locuire    |
| <b>Lot 41</b> | 268.48  | 89.42  | Locuire    |
| <b>Lot 42</b> | 268.48  | 89.42  | Locuire    |
| <b>Lot 43</b> | 268.53  | 89.42  | Locuire    |
| <b>Lot 44</b> | 339.94  | 131.40 | Locuire    |
| <b>Lot 45</b> | 339.65  | 131.33 | Locuire    |
| <b>Lot 46</b> | 268.63  | 89.42  | Locuire    |
| <b>Lot 47</b> | 268.63  | 89.42  | Locuire    |
| <b>Lot 48</b> | 268.63  | 89.42  | Locuire    |
| <b>Lot 49</b> | 268.63  | 89.42  | Locuire    |
| <b>Lot 50</b> | 268.63  | 89.42  | Locuire    |
| <b>Lot 51</b> | 280.10  | 96.44  | Locuire    |
| <b>Lot 52</b> | 283.56  | 98.27  | Locuire    |
| <b>Lot 53</b> | 289.72  | 101.82 | Locuire    |
| <b>Lot 54</b> | 295.78  | 105.37 | Locuire    |
| <b>Lot 55</b> | 302.36  | 108.89 | Locuire    |
| <b>Lot 56</b> | 308.41  | 112.44 | Locuire    |



|              |                 |                |                   |
|--------------|-----------------|----------------|-------------------|
| Lot 57       | 331.71          | 126.02         | Locuire           |
| Lot 58       | 318.14          | 119.42         | Locuire           |
| Lot 59       | 302.97          | 109.49         | Locuire           |
| Lot 60       | 287.81          | 100.60         | Locuire           |
| Lot 61       | 279.53          | 95.45          | Locuire           |
| Lot 62       | 278.84          | 95.46          | Locuire           |
| Lot 63       | 278.85          | 95.45          | Locuire           |
| Lot 64       | 776.55          | -              | Spatiu verde      |
| Lot 65       | 254.30          | 190.71         | Tehnico-edilitare |
| Lot 66       | 2026.56         | -              | Strada (Str. A)   |
| Lot 67       | 1115.88         | -              | Strada (Str. B)   |
| Lot 68       | 1362.01         | -              | Strada (Str. C)   |
| Lot 69       | 1289.93         | -              | Strada (Str. D)   |
| Lot 70       | 359.62          | -              | Strada (Str. E)   |
| Lot 71       | 588.31          | -              | Strada (Str. F)   |
| <b>TOTAL</b> | <b>27997.97</b> | <b>7657.67</b> |                   |

Figură 13-Suprafete loturi  
Sursă – Prelucrare personala

*\*Nota : “ Suprafata totala a terenurilor ce se propun spre cedare catre domeniul public este de 928.09 mp, destinate modernizarii Str. Ulicioara Miron Costin si Str. Plopilor.”*

### 3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate bransamentele se vor realiza ulterior P.U.Z., conform avizelor institutiilor avizatoare, a normelor în vigoare și a studiilor de specialitate aferente (dupa caz).

#### **Alimentare cu Apă si Canalizare.**

Bransarea la rețeaua de alimentare cu apă se poate executa în conducta de pe str. Drumul Plopilor, din - PE, De 75 mm, iar racordarea în caminul de capăt al rețelei de canalizare menajeră de str. Drumul Plopilor, amplasate la aproximativ 145m față de teren.

**Conform avizului de amplasament APA SERVICE S.A. Giurgiu nr. 21010 din 10.02.2025 emis de APA SERVICE GIURGIU**

#### **Alimentarea cu energie electrică**

În proximitatea terenurilor este prezentă infrastructura electrică.

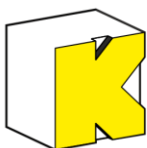
**Conform avizului de amplasament favorabil nr. 28664669 / 24/11/2025/9602 emis de RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**

#### **Alimentare cu gaze naturale**

În proximitatea terenurilor este prezentă infrastructura electrică.

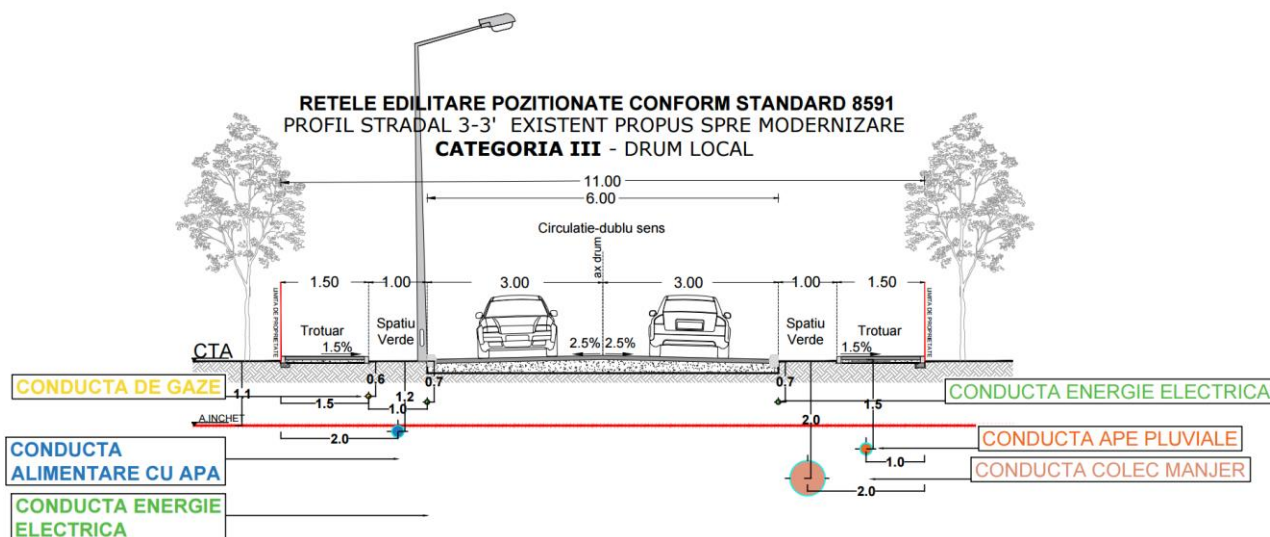
**Conform avizului favorabil PUZ nr. 82232-321.537.334 din 18.11.2025 emis de DISTRIGAZ SUD.**





Pentru sustenabilitatea viitoarelor căi de acces, se propune amplasarea rețelor edilitare în zona trotuarelor. Astfel, în eventualitatea unor intervenții tehnice, se va evita obstrucționarea carosabilului, asigurându-se fluența traficului și menținerea accesibilității.

Conform standardului **8591**, rețelele au fost poziționate la adâncimile și distanțele de retragere specifice, respectându-se prevederile privind amplasarea lor reciprocă în cadrul profilului stradal.



**Nota”**

***Prin documentația PUZ, s-a propus o parcelă dedicată rețelor tehnico-edilitare, a cărei suprafață se va redimensiona ulterior, după caz, în funcție de necesitățile tehnice specifice.***

### 3.6 PROTECȚIA MEDIULUI

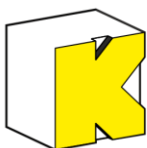
Zona studiată în cadrul planului menționat nu intră sub incidența art.28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare

Se va obține actul administrativ din partea APM Giurgiu privind prezenta documentație de urbanism

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistența mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul parcelei studiate.



În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată, în cazul în care aferent funcțiunii sunt necesare amenajări specifice acestea vor continua.

Se va asigura necesarul de spații verzi, conform normativelor în vigoare.

Propunerile din prezentul plan urbanistic zonal, prin soluțiile de canalizare a apelor uzate, preluarea și transportul controlat, aduc măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare.

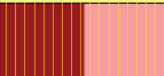
### 3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

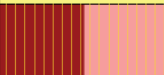
Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- teren aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- teren aparținând domeniului public al UAT.

#### Nota

- Drumurile interioare rezultate împreună cu spațiile comune nu se propun spre cedare către domeniul public, acestea vor rămâne în proprietate privată.

| BILANT TERITORIAL PROPUȘ, REGIM JURIDIC PENTRU SUPRFAȚA STUDIATĂ<br>PARCELE CE AU GENERAT PUZ |                                                 |              |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|---------|
| ZONIFICARE                                                                                    |                                                 | S. (mp.)     | %       |
|             | Terenuri aparținând persoanelor fizice/juridice | 20813.06 mp. | 71.95 % |
|            | Terenuri domeniul public                        | 8112.94 mp.  | 28.04 % |
| TOTAL                                                                                         |                                                 | 28926.00 mp. | 100 %   |

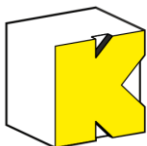
| BILANT TERITORIAL PROPUȘ, REGIM JURIDIC PENTRU SUPRFAȚA STUDIATĂ                    |                                                 |               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|---------|
| ZONIFICARE                                                                          |                                                 | S. (mp.)      | %       |
|  | Terenuri aparținând persoanelor fizice/juridice | 106936.44 mp. | 85.24 % |
|  | Terenuri domeniul public                        | 18.397.88 mp. | 14.66 % |
| TOTAL                                                                               |                                                 | 125441.71 mp. | 100 %   |

Figură 14- Bilant teritorial regim juridic propus

Sursă –prelucrare personală

### 3.8 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI

Propunerile incluse în prezenta documentație vizează realizarea unei parcelări de 71 de loturi, dintre care 61 de loturi sunt dedicate locuirii, iar restul cuprind zone mixte și servicii, dotări de cartier, o zonă pentru rețele tehnico-edilitare, circulații și spații verzi publice.



Se confirmă astfel oportunitatea amplasamentului, beneficiind de o zonă de reglementare extinsă, ce va asigura un instrument de control sporit asupra viitoarelor construcții și va oferi posibilitatea dezvoltării locale prin extinderea circulației carosabile și a rețelilor edilitare

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, toate taxele de implementare a proiectului vor fi suportate de beneficiar.

### 3.9 CATEGORIILE DE COSTURI

Aceste costuri de implementare sunt responsabilitatea investitorilor din fonduri private, majoritatea costurilor prevăzute se vor face după aprobarea documentației PUZ, vor avea în vedere, racordarea la rețelele tehnico – edilitare și preluarea rețelelor existente, extinderea tramei stradale, circulațiilor de incintă, realizarea parcarilor, etc.

## CAPITOLUL 4 CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Județului Giurgiu aprobat.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe sit pe toată perioada de obținere a avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

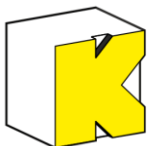
Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Urb. Ana Ganta

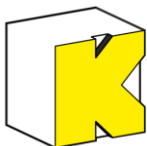
Urb. Florin Tanase





**ANEXA I****\*\*\* Glosar**

- Edificabilul parcelei - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți și din aplicarea retragerilor fata de limitele parcelei prin prezenta documentație.
- Regim de construire - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitiv pentru imaginea stradală;
- Regim de construire continuu - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- Regim de construire discontinuu - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- P.O.T. – Procent de Ocupare al Terenului;
- C.U.T. – Coeficient de Utilizare al Terenului;



**KUB ATELIER**

**KUB ATELIER S.R.L.**

Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mizil nr. 3A,

Etaj 1, Bloc A, Scara 1.

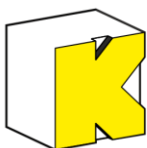
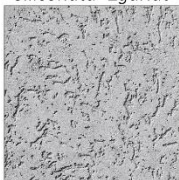
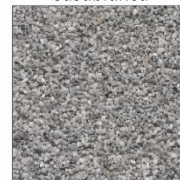
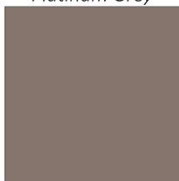
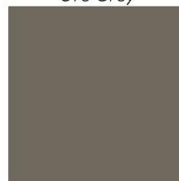
CUI J40/4076/22.03.2021

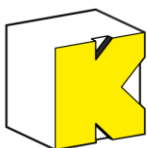
CUI 43952595

e-mail: [kub.urbanism@gmail.com](mailto:kub.urbanism@gmail.com)

tel: 0731288066

## ANEXA II

**Culori caramida aparenta***Klinker-Telur**Klinker-Alb**Klinker-Antracit**Klinker-Citrin**Casablanca***Culori tencuiala***Siliconata- Zgariat**Zgariat**Scoarta de copac**Granulat**Casablanca***Culori sticla***Transparent**Albastru deschis**Albastru inchis**Gri**Silver metalic***Culori tamplarie***RAL 9010**RAL 9001**RAL 7040**RAL 7039**RAL 7016***Culori ceramica***Pearl White**Silver Grey**Platinum Grey**Ore Grey**Ferro Grey*



## ANEXA III Arbori propusi orientativ

### Arbori rasinosi

*Chamaecyparis Law. Columnaris*



*Chamaecyparis Law. Stardust*



*Pinus nigra*



*Picea pungens Hoopsi*

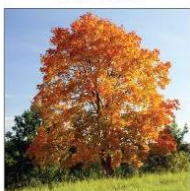


*Picea amara*



### Arbori foiosi

*Acer platanoides*



*Aesculus Carnea Briotti*



*Betula pendula*



*Carpinus betulus fastigiata*



*Catalpa bignonioides Nana*



*Liriodendron tulipifera*



*Magnolia kobus*



*Malus Van Eseltine*



*Morus alba Pendula*



*Platanus acerifolia*



*Prunus cerasifera Nigra*



*Prunus serulata Kanzan*



*Ulmus hollandica Wredei*



*Tilia cordata*



### Arbusti rasinosi pentru stancarii

*Juniperus comunis Hibernica*



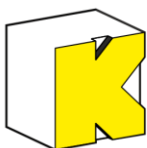
*Picea pungens Glauca Globosa*



*Picea glauca Conica*







## ANEXA IV Arbusti propusi orientativ

### Arbusti foiosi cu flori

*Cydonia lagenaria*



*Berberis Ottawensis Superba*



*Catoneaster dameri*



*Hydrangea macrophila*



*Erika carnea*



*Hybiscus syriacus*



*Vinca major Variegata*



*Rosa the Fairy*



*Santolina rosmarinifolia*



### Arbusti inlocuitori de gazon

*Hypericum calycinum*



*Euonymus fortunei Emerald Gold*



*Lonicera tellmaniana*



*Parthenocissus tricuspidata*



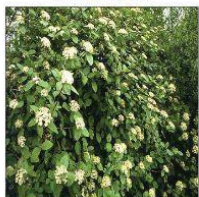
*Campsis radicans*



### Plante urcatoare

### Gard viu

*Viburnum lantana*



*Berberis Ottawensis Superba*



*Buddleia davidii*



*Cornus stolonifera Flaviramea*



*Forsythia intermedia*



*Pyracantha coccinea*



*Spirea vanhouttei*

