

ROMÂNIA, județul GIURGIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

nr. 132616 din 05.12. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 650 din 15.12. 2025

În scopul: ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Ca urmare a cererii adresate de Stan Paul și Stan Romelia cu domiciliul în județul Giurgiu, comuna Giurgiu, sat Giurgiu, str. nr. 132616, telefon nr. 0744 132616, înregistrată la nr. 132616 din 05.12.2025, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul GIURGIU, municipiul Giurgiu, C.F. nr. 40821, nr. cad. 40821, C.F. nr. 40856, nr. cad. 40856, C.F. nr. 44446, nr. cad. 44446, sau identificate prin plan de încadrare în zonă, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.11128 D.U.366/2009, faza PUG actualizat aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011, prelungită prin Hotărârile Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și nr. 225/ 2023

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil identificat cu CF 40856, NC 40856 – teren (S = 6687mp din acte, S= 6608 măsurată), proprietatea privată a persoanelor fizice (Stan S. Paul), cf. contract de vânzare cumpărare nr. 2631/ 2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, situat în intravilanul municipiului Giurgiu;

- imobil identificat cu CF 44446, NC 44446 – teren (S = 800mp din acte, S = 453mp măsurată), proprietatea privată a persoanelor fizice (Stan Paul și Stan Romelia), cf. hotărâri judecătorești nr. 5642 dosar nr. 646/ 236//2009 și nr. 9681/ 22.11.2012 emise de Judecătoria Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu;

- imobil identificat cu CF 40821, NC 40821 – teren (S = 1912mp), proprietatea privată a persoanelor fizice (Stan S. Paul), cf. contract de vânzare cumpărare nr. 2632/ 2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, situat în intravilanul municipiului Giurgiu;

- nu sunt grevate cu sarcini;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "D" conform HCLM 173/2007

- folosința actuală: arabil

- destinația: arabil

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilele se află în unitatea teritorială de referință LI5 – subzona mixtă destinată locuințelor colective

UTILIZĂRI ADMISE :

locuințe individuale, cu sau fără spații pentru profesii liberale; locuințe colective cu maxim P+4 niveluri, cu sau fără spații comerciale la parter; grădinițe, afterschool (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime); spații pentru îngrijire personală (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime); spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; locuri de joacă pentru copii; spații pentru sport și recreere; mobilier urban; spații libere pietonale; orice alte funcțiuni stabilite prin PUZ.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

se stabilesc prin PUZ.

UTILIZĂRI INTERZISE:

activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.; curățătorii chimice; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora; anexe gospodărești; orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

Se stabilesc prin PUZ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Se stabilește prin PUZ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se stabilesc prin PUZ, ținând seama de reglementările de la subzonele LI1, LI2, LM3, LM4, IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

Construcțiile de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată până la 120mp; câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120mp; câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective; câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective; la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

Amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în mod excepțional, în construcții independente multietajate, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțime maximă admisibilă la cornișă 16m (P+4); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor.

În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

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

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Este obligatorie amplasarea noilor roțolo în cubtoran.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2mp/locuitor spațiu verde și 1,3mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ÎMPREJMUIRI:

În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu respectarea aliniamentului reglementat; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă, dublată eventual de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

CUT maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/mp teren

Având în vedere că pentru terenurile identificate cu C.F. nr. 40821, nr. cad. 40821, C.F. nr. 40856, nr. cad. 40856, C.F. nr. 44446, nr. cad. 44446, se solicită lotizarea, în conformitate cu prevederile art. 32, alin (1), litera c) și alin. (3), (4), (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea investiției este condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității;

Conform alin (3), (4), (6), (7) din Legea 350/2001, avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

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

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

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitute; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Prin PUZ se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: 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;

După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, numai pe baza unui nou certificat de urbanism pentru investiție, emis pe baza reglementărilor aprobate.

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Condiții de elaborare

Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/N/16.08.2000 emis de MLPAT care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” în ceea ce privește: piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare, regulament local de urbanism și piese desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situația existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare și echipare edilitară), plan privind proprietatea și circulația terenurilor.

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

Se vor respecta prevederile articolului 4.11.1, anexa 4 din HG nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, privind accesele carosabile.

În cazul în care, în urma analizei documentelor prezentate, va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria municipiului Giurgiu își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

Notă: Dimensiunile minime de trecere pentru drumurile de servitute sunt reglementate prin Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, Codul Civil și Regulamentul General de Urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ în scopul declarat*4) pentru:

Elaborare PUZ pentru

„LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții: După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- ☒ alimentare cu apă (aviz amplasament) ☐ aviz pentru racord alimentare cu apă
- ☒ canalizare (aviz amplasament) ☐ aviz pentru racord canalizare
- ☒ alimentare cu energie electrică (aviz amplasament)
- ☒ gaze naturale (aviz amplasament) ☐ acord Direcția Patrimoniu PMG
- ☐ telefonizare ☐ acord Direcția Servicii Publice PMG
- ☐ salubritate (contract evacuare deșeuri inerte)
- d.2) avize și acorduri privind:
- ☒ securitatea la incendiu ☐ Aviz SNCFR SA ☒ sănătatea populației
- d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora
- ☒ aviz I. P.J. Giurgiu - Serviciul rutier
- ☒ acord Direcției Patrimoniu (PMG) pentru acces
- ☒ acord DSP-CALE (PMG) pentru lucrări pe domeniul public
- ☐ atribuire nr. poștale - Direcția Patrimoniu (PMG)
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- ☒ Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, ale Legii nr. 350/ 2001, ale Ordinului MDRAP nr. 233/ 2016, ale Ordinului MLPAT nr. 21/ N/ 2000 și ale Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000
- ☒ Raportul informării și consultării publicului cf. Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM nr. 196/ 2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism
- ☐ verificarea proiectului cf. L. 10/1995 și H.G. 925/ 1995 la toate cerințele cf. categoriei de importanță a clădirii.
- ☐ Audit energetic
- ☐ Expertiza tehnică
- ☒ Studiu de circulație
- ☒ Studiu geotehnic, inclusiv referat Af
- ☒ Studiu topografic înregistrat OCPI
- ☒ e) Punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- ☒ Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanștilor din România

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

PRIMAR,
Adrian-Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

Șef Serviciu,
Emilia IONEȘCU

Intocmit,
Anamaria TATU

Achitat taxa de: **108,00** lei, conform dovadă de plată nr. **003993** din **05.12.2025**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin-poștă la data de _____ 2025