

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

nr. 18904/ 05.03 2026

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 103 din 05.03 2026

în scopul:

ACTUALIZARE PUZ pentru " CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII, GALERIE COMERCIALĂ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, DRUMURI ȘI PLATFORME, PARCAJE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, REȚELE ȘI LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE ÎN INCINTĂ, PUȚ APĂ, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECȚIONARE ȘI RECLAMA, RECLAME FAȚADĂ, CABINĂ POARTĂ, COPERTINE CĂRUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE ȘI PROTEJATE, ÎMPREJMUIRE, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE ȘANTIER "

Ca urmare a cererii adresate de **Gheorghe- Cătălin IOANA, reprezentant al DEDEMAN SRL** cu sediul în municipiul **BACĂU, str. Alexei Tolstoi, nr. 8, jud. Bacău** înregistrată la nr. 18904 din 20.02.2026;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Unirii, nr. 30, CF nr. 46525, nr. cad. 46525, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și nr. 225/2023 și ale Documentației de urbanism nr. 102/2022, faza PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 90/25.04.2024;

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 - teren (S = 59.042mp.) proprietatea privată a persoanelor juridice (DEDEMAN SRL) cf. Contract de vânzare-cumpărare nr. 270/ 18.03.2025 emis de Solcanu Ioana Mădălina, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- este situat în zona de protecție/ siguranță a căii ferate și a unei linii electrice aeriene și a drumului național DN5
- nu este grevat cu sarcini
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "A" cf. HCLM nr. 173/ 2007
- folosința actuală: curți construcții
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilul se află în unitatea teritorială de referință **IS2B – subzona de servicii cu rază mare de servire – inclusiv supramunicipală - și regim mare de înălțime** și a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 90/25.04.2024, imobilul se află în unitatea teritorială de referință **IS2B - subzona de servicii cu rază mare de servire - inclusiv supramunicipală - și regim mare de înălțime** precum și în **CC1 – Zona transporturilor rutiere**, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent str. Unirii (nord-vest), DN5 (sud-vest) și a unor drumuri (nord-est și sud-est) care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații sunt propuse cu un profil de 20,00m, respectiv 12,00m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10,00m, respectiv 6,00m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Conform PUZ :

- amenajarea a două accesuri către Str. Unirii , unul simplu numai cu relație de dreapta pentru intrare - ieșire și amenajarea unui giratoriu care va rezolva toate relațiile de circulații, conform planșei de Reglementări Urbanistice;
- amenajarea a două accesuri către DN5 (nr. cad. 40219), primul acces în apropierea benzinăriei Petrom (nr. cad. 31077) și al doilea acces în apropierea colțului estic al terenului studiat.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se prevederile legislației în domeniu.

Profilul Str. Unirii se va lărgi la un profil de 20 m, conform specificațiilor Planșei Căi de Comunicații a P.U.G. Municipiul Giurgiu, stradă învecinată situată pe latura de nord - vestică a terenului, astfel:

- carosabil de 14 metri, spațiu verde de 1,50 metri și cu trotuar de 1,50 metri pe ambele părți, conform planșei de Reglementări Urbanistice. Același profil de 20 m se va aplica și pentru strada de la sud-vest cu care se va face legătura cu Str. 1 Decembrie 1918/Sos. Prieteniei.

UTILIZĂRI ADMISE : spații comerciale (cu spații de depozitare și aprovizionare incluse) și de servicii cu rază mare de servire;

- alimentație publică de diverse categorii, inclusiv funcțiuni conexe; spălătorie auto; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii manageriale, tehnice, profesionale; cinematograf, sală de jocuri, inclusiv funcțiunile conexe; agenții turistice; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc; sport și agrement în spații acoperite și descoperite, S.P.A., inclusiv funcțiunile conexe; parcaje la sol și multi-etajate; alei și amenajări pietonale, amenajări peisajere și plantații, mobilier urban; spații plantate; structuri de reclamă stradală, semnale publicitare și identitate comercială; echipamente edilitare și rețele; construcții temporare folosite în scop de divertisment (pentru târguri, festivaluri, serbări etc.); activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;

UTILIZARI INTERZISE : activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode; depozitari de materiale refofolabile; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ; oricare alte utilizări care afectează imaginea unui pol comercial și de afaceri la intrarea în țară; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: să aibă o suprafață minimă de 1000 mp, excepție făcând loturile destinate servituților sau echipării edilitare ce se permit a fi dezmembrate cu suprafețe mai mici.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public; se consideră aliniament, limita de proprietate către Strada Unirii pe latura nord-vestică și limita de proprietate către DN 5 pe latura nord-estică; toate retragerile față de aliniament se citează împreună cu Planșa de Reglementări Urbanistice, parte componentă ai P.U.Z.; retragerea edificabilului, față de latura nord-vestică va fi variabilă, conform planșei de Reglementări urbanistice; retragerea edificabilului, față de latura nord-estică, va fi variabilă, conform planșei de Reglementări Urbanistice; între retragerile mai sus reglementate și alinamente sunt permise lucrări pentru construirea de scări, terase și platforme/circulații pietonale, echipamente edilitare subterane și supraterane, obiecte publicitare (totemuri, etc.) precum și pentru amenajarea verticală a terenului etc.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR : se consideră limită laterală, limita față de latura sud-vestică spre CFR și limita față de benzinărie, pe laturile nord-estica și pe latura nord-vestica, conform planșei de reglementari; se vor respecta retragerile minime stabilite în planșa de Reglementări Urbanistice pentru edificabilul maxim de implementare stabilit prin P.U.Z.; nu vor fi lăsate calcane vizibile din circulațiile publice sau vor fi tratate arhitectural; retragerea față de vecinătatea cu benzinăria, pentru amplasarea spălătoriei auto, este de min. 3,10 m , conform planșei de Reglementări.; retragerea edificabilului, față de latura sud-vestică, va fi variabilă conform planșei de Reglementări Urbanistice. echipamentele edilitare se pot amplasa la o distanță de minim 0,60 m față de limita de proprietate.; se consideră limită posterioară limita față de latura sud-estică; retragerea edificabilului, față de limita posterioara, latura sud-estică, va fi variabilă conform planșei de Reglementări Urbanistice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Distanța dintre construcții să nu fie mai mică decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, se va exprima în metri față de cota terenului amenajat (H/2 din Hmax)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

dimensionarea acceselor și a circulațiilor de incintă se va face astfel încât să permită accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu;

se propune amenajarea unor accese noi pe latura nord-vestică către Str. Unirii și pe latura nord-estică către DN5; se propune amenajarea unui sens giratoriu pe latura nord-vestica a amplasamentului, pe strada Unirii și o bretea de coborâre de pe Șoseaua Prieteniei. (Detaliile de proiectare vor fi descrise și reanalizate la faza D.T.A.C.); se modernizează circulația conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 37/2011, cu respectarea legislației în vigoare;

- profilele străzilor propuse: conform Planșei de Reglementări Urbanistice:

- conform Profil 2-2" Str. Unirii - profil de 20,00 m - carosabil de 14,00m, spațiu verde 1,50m și trotuare 1,50m, dezvoltate stânga dreapta; conform Profil 3-3" traseu stradă propusă - profil de 18,00 m - carosabil de 12,00m și trotuare 3,00m, dezvoltate stânga dreapta; conform Profil C-C" DN5 - profil de 20,00 m - spațiu verde central de 2, 00 m ,carosabil de 7,00m și trotuare de 2,00m, dezvoltate stânga dreapta.; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Același profil de 20 m se va aplica și pentru strada de la sud-vest cu care se va face legătura cu Str. 1 Decembrie 1918/Sos. Prieteniei.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectând mențiunile din avizul de oportunitate, respectiv 1 loc la 25 mp suprafață închirială sau reglementările legale aplicabile la momentul autorizării, la nivel de municipiu Giurgiu; la faza DTAC, în funcție de suprafața construită închirială ce se va autoriza, se vor calcula locurile de parcare necesare, respectând mențiunile din avizul de oportunitate, respectiv 1 loc la 25 mp suprafață închirială sau reglementărilor legale aplicabile la momentul autorizării, la nivel de municipiu Giurgiu; pentru spălătorie auto se vor asigura 5 locuri de parcare; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra(prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR : conform planșei de reglementări, ce face parte integrantă din prezentul regulament, înălțimea maximă admisibilă este 24,0 m la cornișă corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+M+1E+ET.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

Tehnic, calculată de la cota terenului amenajat; se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a panourilor publicitare amplasate pe fațadă, până la înălțimea maximă de 30,00m; se va amplasa în apropierea limitei estice de proprietate, conform planșei de Reglementări Urbanistice, un element reper pentru intrarea în țară, obiect semnal - catarge steaguri ale României și ale U.E. cu înălțimi maxime de 12 m.; se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea obiectelor publicitare (totem etc.) cu înălțimi maxime de până la 40,00 m.; se reglementează posibilitatea amplasării unui accent de înălțime, poziționat conform planșei de Reglementări Urbanistice și planșei de Ilustrare Urbanistică. Se acceptă înălțimi până la 40,00 m și RH maxim de P+12E, pentru accentul de înălțime propus a se realiza într-o etapă ulterioară, dacă va fi cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă"; este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor fi de calitate superioară și vor avea culori pastelate și culori naturale; se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate; se vor utiliza materiale estetice și durabile în timp.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: toate construcțiile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitară a clădirilor se va face în conformitate cu Planșa „Reglementări - echipare edilitară”.

- Conform Avizului emis de **e-Distribuție Muntenia S.A.** nr. 10370584 din 04.07.2022, în zona amplasamentului studiat, E-Distribuție Muntenia nu deține capacități energetice. În zona amplasamentului există cabluri LES 20 kV care aparțin consumatorilor Vama Giurgiu (afere PTZ 6553 și PTZ 6554) și Pod Prieteniei (afere PTA 6001).

- posibilitățile de racordare urmează să se stabilească în cadrul Fișei de Soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

- investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza soluțiilor tehnice de bransare și racordare.

- Conform Avizului emis de **DISTRIGAZ SUD REȚELE**, nr. 11732/317.680.497 din 01.07.2022, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nu deține rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

- lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

- investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza soluțiilor tehnice de bransare și racordare. Conform Avizului emis de **S.C. ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.** în zona amplasamentului studiat, există instalații de telecomunicații subterane (cămine și canalizații telefonice) și/ sau instalații tc. Aeriene.

- viitoarele obiective vor fi proiectate astfel încât să nu afecteze rețeaua de telecomunicații.

- investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza soluțiilor tehnice de bransare și racordare.

- Conform Avizului emis de **APA SERVICE S.A. Giurgiu**, nr. 8494 din 05.07.2022, în zona amplasamentului studiat, APA SERVICE S.A. nu are în exploatare și întreținere rețele de alimentare cu apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE : se va asigura un procent minim de 10% spațiu verde din suprafața totală a terenului spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.; se va planta un arbore la 4 locuri de parcare;

ÎMPREJMUIRI : indicarea limitelor de proprietate a terenului poate fi realizată către străzile publice și prin diferențierea tratării pavajelor de trotuare și prin împrejmuiri construite și/sau gard viu compact, jardiniere, elemente decorative; prin garduri vii, bolarzi metalici, etc. sau pot fi transparente, cu o înălțime de 2,50 metri, recomandat a fi executate din fier forjat și cu un soclu de 0.60 metri din piatră, beton sau beton mozaicat; este interzisă vopsirea în culori stridente și strălucitoare a tuturor împrejmuirilor; gardurile dintre proprietăți se recomandă a fi opace sau transparente și mascate cu gard viu, amplasate pe un soclu opac, din beton armat sau piatră, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțimea de maxim 3,0 m, se acceptă înălțimi de 3,50 m pentru zonele de aprovizionare; se permit și alte tipuri de împrejmuiri, care să se înscrie în contextul urban; pe elementele structurale verticale ale împrejmuirii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare, cu o suprafață de până la 2,00 mp.

Conform PUZ aprobat :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) - 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) : 4 ADC/ mp teren

Conform PUG:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): Inserții în subzona centrală C1A: CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

Se propune reglementarea terenului într-un UTR IS2B – subzona de servicii cu rază mare de servire – inclusive supramunicipală și regim mare de înălțime

BILANȚ EXISTENT/ PROPUȘ				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	suprafață	procent	suprafață	procent
Suprafata maxima construita la sol (constructii existente și propuse)	0	0%	35970,6	60%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcari la sol	0	0%	17985,3	30%
teren neamenajat	59951	100%	0	0%
suprafata maxima spatiu verde	0	0%	5995	10%

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

suprafata desfasurata max	0		239804	
POT maxim	0	0%	-	60%
CUT maxim	0	0	-	4.00
Regim de înălțime	-	-	-	P+M+1E+ETeh 24m
TOTAL	59951	100%	59951	100%

Se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/tehnice, a panourilor publicitare amplasate pe fațadă, până la înălțimea maximă de 30,00 m. Se acceptă amplasarea echipamentelor edilitare, a obiectelor publicitare și construcțiilor anexă (containe, cort, copertine etc) în afara edificabilului propus. Se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea obiectelor publicitare (totem, etc) cu înălțimi maxime de până la 40,00 m. Se acceptă înălțimi până la 40,00 m și RH maxim de P+12E, pentru accentual de înălțime propus a se realiza într-o etapă ulterioară, dacă va fi cazul.

Conform PUG aprobat prin HCLM 37/ 2011 :

IS2B: Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+20 niveluri situate în zona actualei vămi, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 40m. Se recomandă transformarea zonei într-un centru comercial și de afaceri, în majoritate în clădiri multietajate. Detalierea reglementărilor zonei se va realiza prin PUZ.

- **UTILIZĂRI ADMISE:** Spații comerciale și de servicii cu rază mare de servire; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii manageriale, tehnice, profesionale; hoteluri, moteluri; agenții turistice; restaurante, baruri, cofetării, cafelele, etc.; cazinouri, săli de jocuri; sport și agrement în spații acoperite și descoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective. Pentru subzonele C1A, C1B, C2, C3 se admit conversii funcționale în alte funcțiuni admise sau admise cu condiții la capitolele respective. Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006. Sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice. Se admite amplasarea locuințelor de serviciu și de intervenție.

- **UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode; depozitări de materiale re folosibile; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări care afectează imaginea unui pol comercial și de afaceri la intrarea în țară; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1500mp, cu un front la stradă de minim 30m.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studii de însorire. Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanale clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m. Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor

specifice. În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcții comerciale: a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată; un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată; b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată; c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°. În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior). În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRII OR:** Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor fi de calitate superioară și vor avea culori pastelate și culori naturale. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona C1A. 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 spațiilor plantate publice din apropiere. Plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

- **ÎMPREJMUIRI:** Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

Având condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 46525, nr. cad. 46525, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea investiției este condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism – PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Cf. art. 32., alin. (3) din Legea nr. 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 acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

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.

Cf. art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/ 2001, prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Condiții de elaborare a PUZ: Se vor respecta prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010. Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 16.08.2000 care aprobă Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal.

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.

Documentația de urbanism va fi elaborată pe suport topografic vizat de OCPI, la care se va atașa și inventarul de coordonate care definesc perimetrul imobilului.

Pentru realizarea investiției se va solicita un nou certificat de urbanism, care se va emite cu respectarea reglementărilor aprobate prin PUZ.

Avizele obținute pentru PUZ aprobat prin HCLM nr. 90/25.04.2024 își vor păstra valabilitatea dacă avizatorii nu prevăd altfel.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ACTUALIZARE PUZ pentru " CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE CONSTRUCȚII, GALERIE COMERCIALĂ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, DRUMURI ȘI PLATFORME, PARCAJE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, REȚELE ȘI LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE ÎN INCINTĂ, PUȚ APĂM PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECȚIONARE ȘI RECLAMA, RECLAME FAȚADĂ, CABINĂ POARTĂ, COPERTINE CĂRUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE ȘI PROTEJATE, ÎMPREJMUIRE, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE ȘANTIER "

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 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/ sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/ sau a evaluării adecvate, 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 impactului 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 va fi însoțită de următoarele:

- 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.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) – amplasament și/ sau bransament:

☒ alimentare cu apă – APA SERVICE SA

☒ gaze naturale

☒ canalizare – APA SERVICE SA

☒ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☒ alimentare cu energie termică

☐ contract evacuare deșeuri inerte, Rosal Grup SA

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☒ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☒ aviz MAI

☒ aviz MAPN

☒ aviz I. J. Poliție - Serviciul rutier

☒ aviz SRI

☒ aviz Inspectoratul General al Poliției de Frontieră

☒ aviz CNCF CFR SA

☒ acord CNAIR - DRDP

☒ acord DSP-CALE (PMG) pentru bransamente la utilități

☒ acord Direcția Patrimoniu (PMG) pentru acces

☒ acord elaborator PUZ aprobat prin HCLM nr. 90/25.04.2024

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ studiu topografic

☐ studiu de altimetrie

☐ studiu de însoțire

☒ studiu geotehnic

☒ studiu de circulație

☒ 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

e) ☒ punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☒ dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la RUR

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 IONESCU

Achitat taxa de: 605,42 lei, conform OP nr. 46/ 20.02.2026

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2026.

