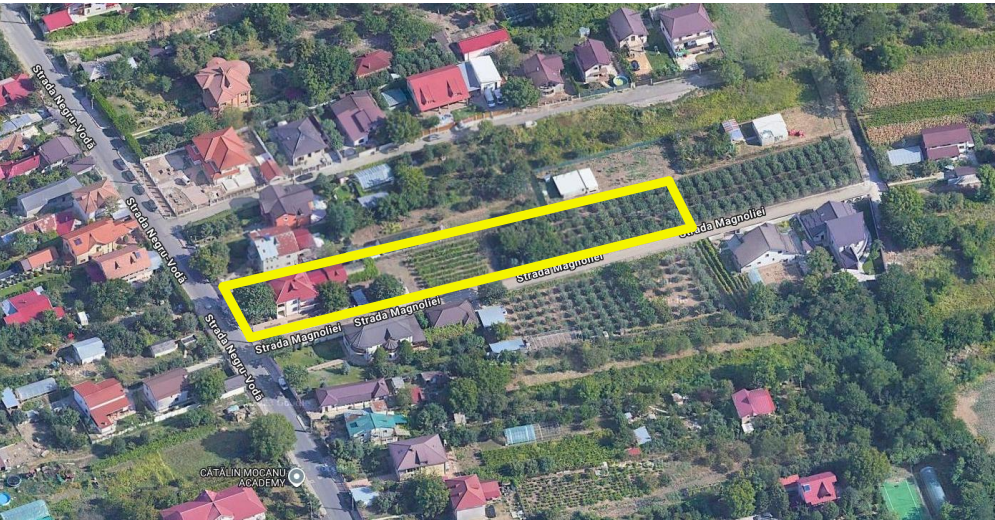




INCADRARE LA NIVELUL ORASULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru intocmire P.U.Z. nr. cad.47565
"LOTIZARE TEREN"
Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

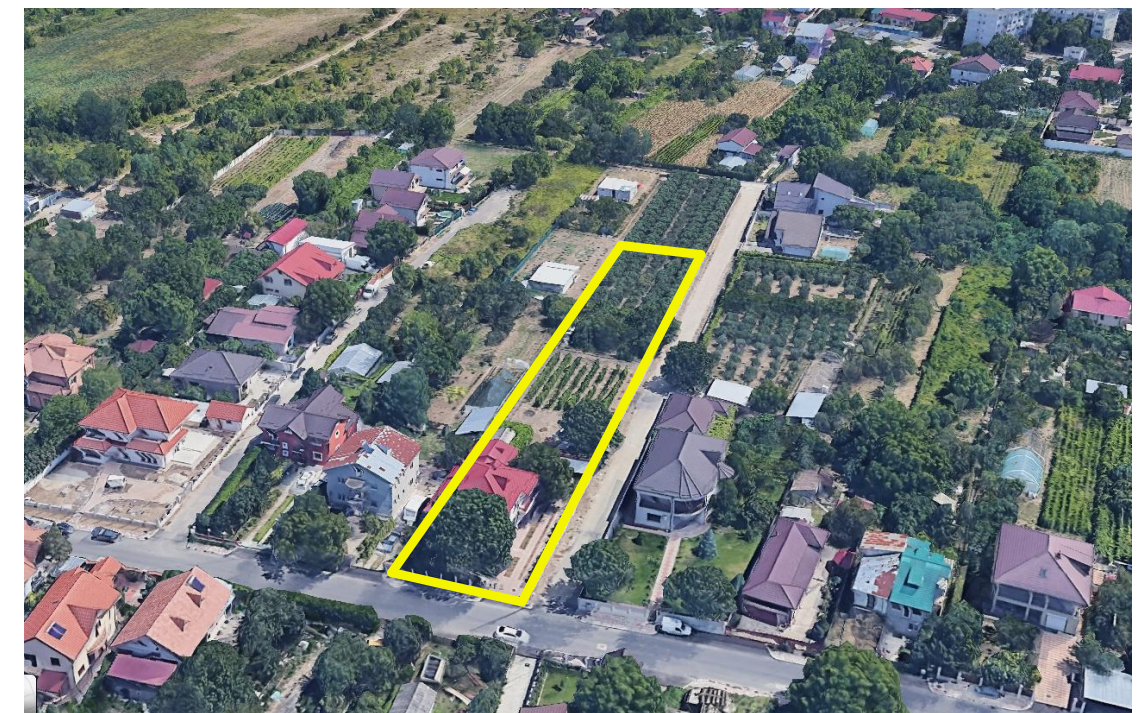
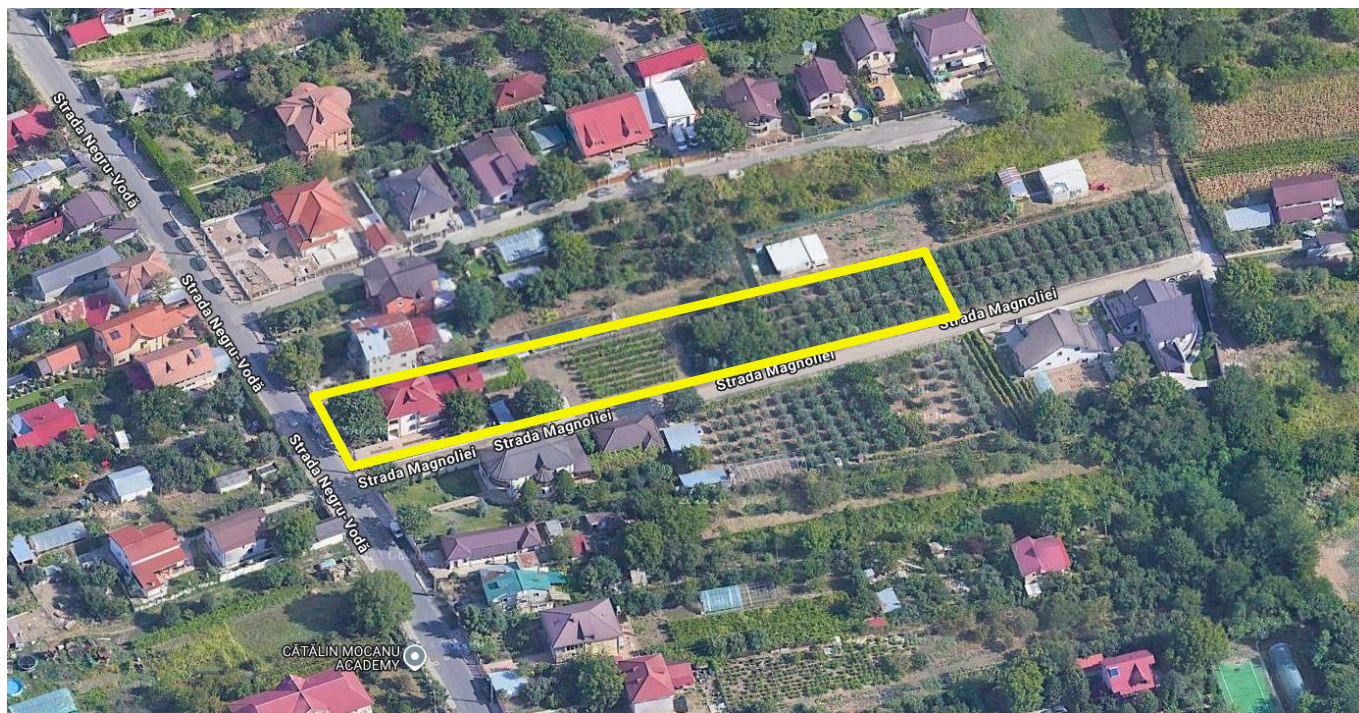
DETALIU INCADRARE ANCPI



		S.C. ARTEK WORK SRL București, Str. Brașoveni Nr.3, Nr.registru comert J40/19579/2005, CUI 18149812		BENEFICIAR: DEACANU IONEL, DEACANU MONICA AMPLASAMENT: Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu		Pr. nr. 186 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara:	denumire lucrare: LOTIZARE TEREN	faza: STUDIU OPORTUNITATE	
Șef Proiect	arh.urb. Ana Maria CSUKOR			INCADRARE IN ZONA	1	
Proiectat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR		data: martie 2026			
Desenat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR					

REVIZIA 1

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru intocmire P.U.Z. nr. cad.47565
"LOTIZARE TEREN"
Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu



art tek work		S.C. ARTEK WORK SRL București, Str. Brașoveni Nr.3, Nr.registru comerț J40/19579/2005, CUI 18149812		BENEFICIAR: DEACANU IONEL, DEACANU MONICA AMPLASAMENT: Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu	Pr. nr. 186 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara:	denumire lucrare: LOTIZARE TEREN	faza: STUDIU OPORTUNITATE
Șef Proiect	arh.urb. Ana Maria CSUKOR		data: martie 2026	REPERAJ FOTO	2
Proiectat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR				
Desenat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR				



INCADRAREA IN P.U.G.

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru intocmire P.U.Z. nr. cad.47565
"LOTIZARE TEREN"
Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu



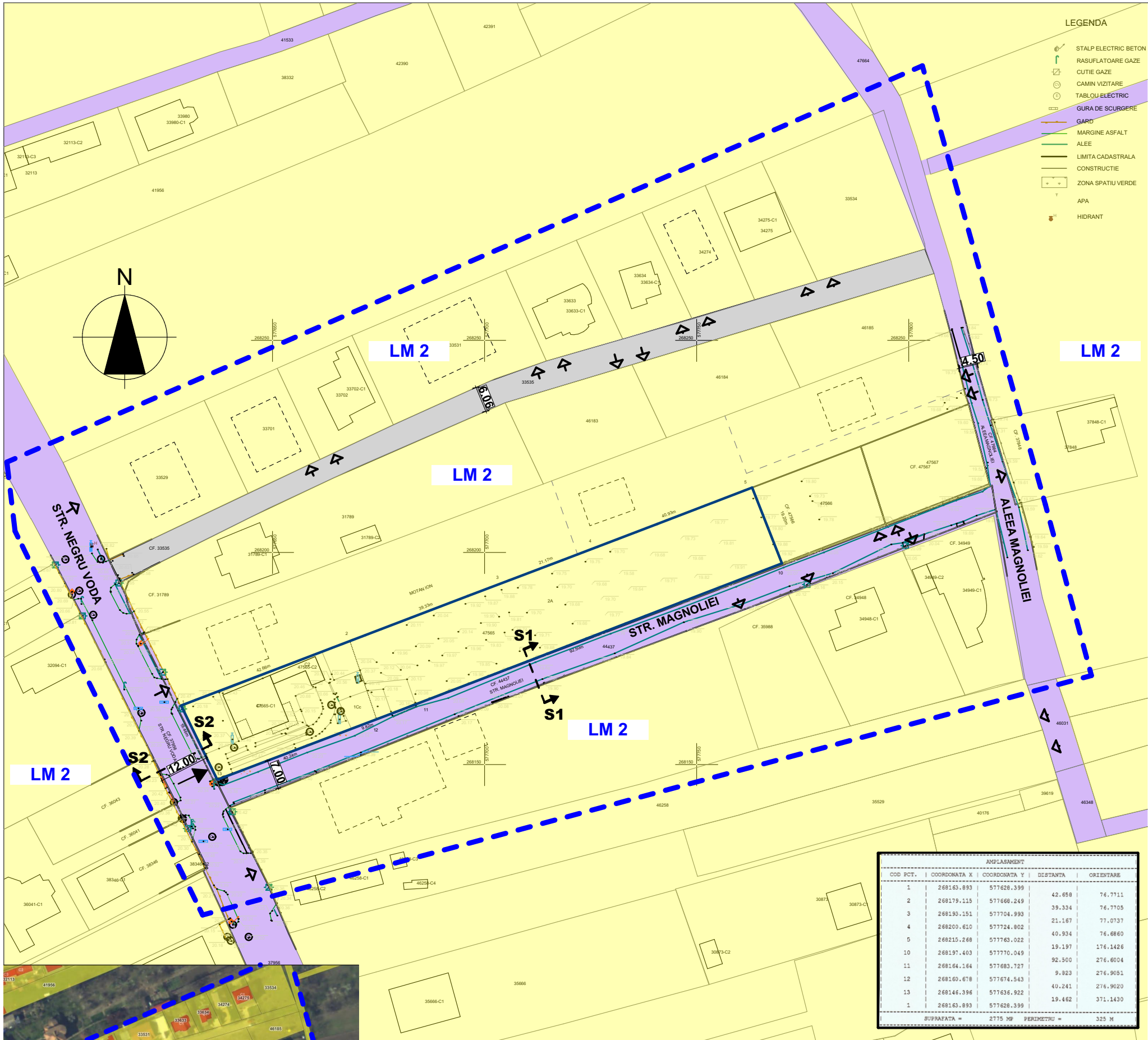
REGIM JURIDIC



REGLEMENTARI URBANISTICE



art tek work				REVIZIA 1	
S.C. ARTEK WORK SRL București, Str. Brașoveni Nr.3, Nr.registru comerț J40/19579/2005, CUI 18149812				BENEFICIAR: DEACANU IONEL, DEACANU MONICA AMPLASAMENT: Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu	Pr. nr. 186 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara: 1:500	denumire lucrare: LOTIZARE TEREN	faza: STUDIU OPORTUNITATE
Șef Proiect	arh.urb. Ana Maria CSUKOR			AMPLASARE IN P.U.G.	3.
Proiectat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR				
Desenat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR		data: martie 2026		



art tek work		S.C. ARTEK WORK SRL București, Str. Brașoveni Nr.3, Nr.registru comerț J40/19579/2005, CUI 18149812		BENEFICIAR: DEACANU IONEL, DEACANU MONICA AMPLASAMENT: Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu		Pr. nr. 186 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	scara: 1:1000	denumire lucrare: LOTIZARE TEREN		faza: STUDIU OPORTUNITATE
Șef Proiect	arh.urb. Ana Maria CSUKOR			SITUATIA EXISTENTA		
Proiectat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR					
Desenat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR		data: martie 2026			4

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru intocmire P.U.Z. nr. cad.47565
"LOTIZARE TEREN"
Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu



LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

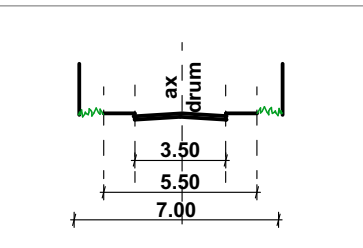
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PARCELAR CONTURAT (in zona studiata)
- CONSTRUCTII EDIFICATE, NEINTABULATE (orientativ)

ZONIFICARE FUNCTIONALA - cf PUG

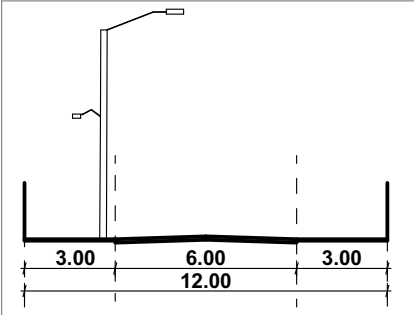
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE max P+1+M

CAI DE COMUNICATIE / accese

- CIRCULATII PUBLICE - AUTO SI PIETONAL
- CIRCULATII PRIVATA - AUTO SI PIETONAL
- ACCES PE LOT STUDIAT
- ACCES PE LOT (IN ZONA STUDIATA)



S1
PROFIL STRADAL
EXISTENT
str. MAGNOLIEI



S2
PROFIL STRADAL
EXISTENT
str. NEGRU VODA

REVIZIA 1

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru intocmire P.U.Z. nr. cad.47565

"LOTIZARE TEREN"

Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu



LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PARCELAR CONTURAT (in zona studiata)
- CONSTRUCTII EDIFICATE, NEINTABULATE
(orientativ)

ZONIFICARE FUNCTIONALA - cf PUG

LM2 -SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
CU MAXIM P+1+M NIVELURI IN ZONE CONSTRUITE

CC1- ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

SUPRAFATA TEREN AFECTATA DE SUPRALARGIREA
CIRCULATIEI PUBLICE, CONFORM P.U.G.
-zona non aedificandi

REGLEMENTARI PROPUSE PRIN P.U.Z. pe lot
studiat Nr.cad. 47565 / zona studiata

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE max P+1+M

CIRCULATII PUBLICE - AUTO SI PIETONAL

CIRCULATII PRIVATE - AUTO SI PIETONAL

LIMITA EDIFICABIL

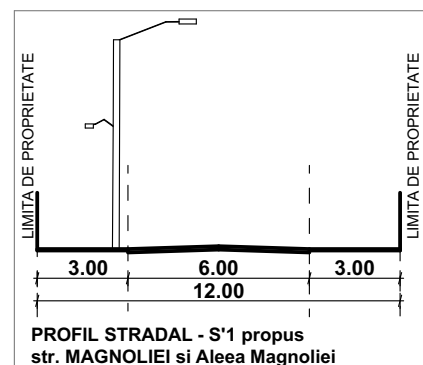
LIMITA RETRAGERE FATADE ALINIAMENT

LIMITA PARCELE PROPUSE

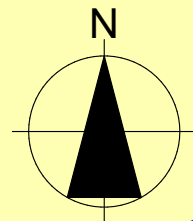
RETRAGERI MINIME ALE EDIFICABILULUI
DE LIMITA DE PROPRIETATE

ACCES PE LOT STUDIAT

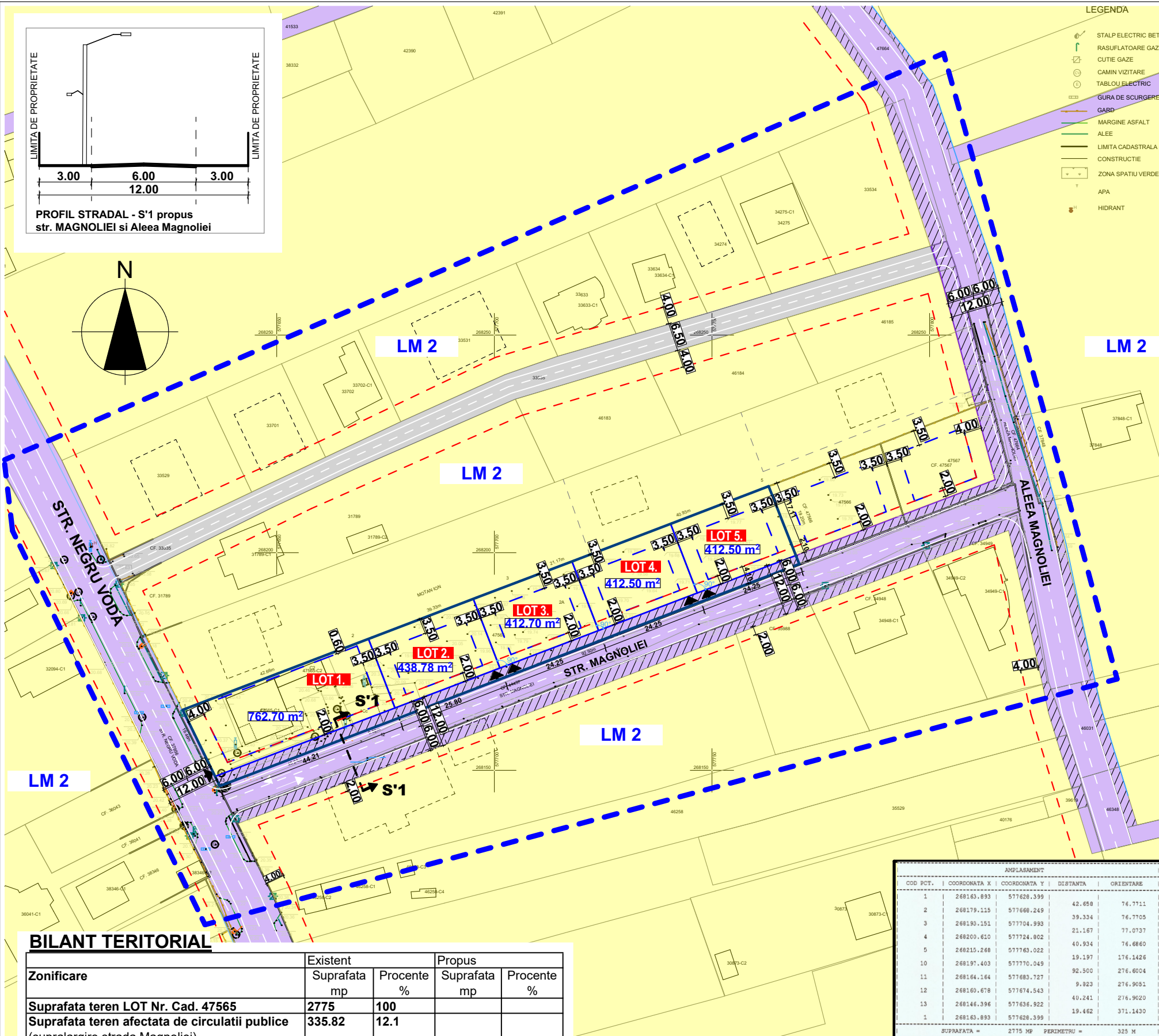
3.50



PROFIL STRADAL - S'1 propus
str. MAGNOLIEI si Aleea Magnoliei



- LEGENDA
- STALP ELECTRIC BETON
 - RASUFLATOARE GAZE
 - CUTIE GAZE
 - CAMIN VIZITARE
 - TABLOU ELECTRIC
 - GURA DE SCURGERE
 - GARD
 - MARGINE ASFALT
 - ALEE
 - LIMITA CADASTRALA
 - CONSTRUCTIE
 - ZONA SPATIU VERDE
 - APA
 - HIDRANT



BILANT TERITORIAL

Zonificare	Existent		Propus	
	Suprafata mp	Procente %	Suprafata mp	Procente %
Suprafata teren LOT Nr. Cad. 47565	2775	100		
Suprafata teren afectata de circulatii publice (supralargire strada Magnoliei)	335.82	12.1		
Suprafata teren ramas de reglement			2439.18	100

LOTIZARE	Existent		Propus		zona
	Suprafata mp	Procente %	Suprafata mp	Procente %	
Suprafata teren LOT Nr. Cad. 47565	2775	100			
Suprafata teren afectata de circulatii publice (supralargire strada Magnoliei)	335.82	12.1			CC1
Suprafata teren ramas de reglementat :			2439.18	100	
LOT 1 - curti constructii LM2			762.70	31.3	LM2
LOT 2 - curti constructii LM2			438.78	18.0	LM2
LOT 3 - curti constructii LM2			412.70	16.9	LM2
LOT 4 - curti constructii LM2			412.50	16.9	LM2
LOT 5 - curti constructii LM2			412.50	16.9	LM2

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. maxim		35%
C.U.T. maxim		1
Regim de inaltime	P+1+M	
Spatii libere si plantate		30%

AMPLASAMENT				
COD PCT.	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA	ORIENTARE
1	268163.893	577628.399	42.658	76.7711
2	268179.115	577668.249	39.334	76.7705
3	268193.151	577704.993	21.167	77.0737
4	268200.610	577724.802	40.934	76.6860
5	268215.268	577763.022	19.197	176.1426
10	268197.403	577770.049	92.500	276.6004
11	268164.164	577683.727	9.923	276.9051
12	268160.678	577674.543	40.241	276.9020
13	268146.396	577636.922	19.462	371.1430
1	268163.893	577628.399		
SUPRAFATA =		2775 MP	PERIMETRU =	325 M



S.C. ARTEK WORK SRL

Bucuresti, Str.Brasoveni Nr.3,
Nr.registru comert J40/19579/2005, CUI 18149812

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
Şef Proiect	arh.urb. Ana Maria CSUKOR	
Proiectat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR	
Desenat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR	

scara:
1:1000

data:
martie
2026

BENEFICIAR: DEACANU IONEL, DEACANU MONICA	Pr. nr. 186 / 2025
AMPLASAMENT: Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu	faza: STUDIU OPORTUNITATE

denumire lucrare: LOTIZARE TEREN	
-------------------------------------	--

REGLEMENTARI URBANISTICE

5



STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru intocmire P.U.Z. nr. cad.47565
"LOTIZARE TEREN"

Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

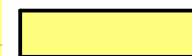


LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PARCELAR CONTURAT (in zona studiata)
- CONSTRUCTII EDIFICATE, NEINTABULATE (orientativ)

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
(conform PUG aprobat)



TERENURI AFLATE IN PROPRIETATA PRIVATA
A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

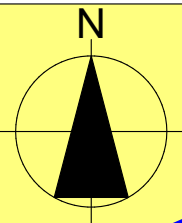


TERENURI AFLATE IN PROPRIETATE PUBLICA
DE INTERES LOCAL



TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIVATA
A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE AFECTATA
DE SUPRALARGIREA CIRCULATIEI PUBLICE,
CONFORM P.U.G. (propuse a fi trecute in proprietatea
publica de interes local)

REGIM JURIDIC conf. PUG



LM 2

LM 2

LM 2

LM 2

LM 2

LM 2

LM 2

BILANT TERITORIAL

Zonificare	Existent		Propus	
	Suprafata mp	Procente %	Suprafata mp	Procente %
Suprafata teren LOT Nr. Cad. 47565	2775	100		
Suprafata teren afectata de circulatii publice (supralargire strada Magnoliei)	335.82	12.1		
Suprafata teren ramas de reglement			2439.18	100

LOTIZARE	Existent		Propus		zona
	Suprafata mp	Procente %	Suprafata mp	Procente %	
Suprafata teren LOT Nr. Cad. 47565	2775	100			
Suprafata teren afectata de circulatii publice (supralargire strada Magnoliei)	335.82	12.1			CC1
Suprafata teren ramas de reglementat :			2439.18	100	
LOT 1 - curti constructii LM2			762.70	31.3	LM2
LOT 2 - curti constructii LM2			438.78	18.0	LM2
LOT 3 - curti constructii LM2			412.70	16.9	LM2
LOT 4 - curti constructii LM2			412.50	16.9	LM2
LOT 5 - curti constructii LM2			412.50	16.9	LM2

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. maxim		35%
C.U.T. maxim		1
Regim de inaltime	P+1+M	
Spatii libere si plantate		30%

AMPLASAMENT				
COD PCT.	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA	ORIENTARE
1	268163.893	577628.399	42.658	76.7711
2	268179.115	577668.249	39.334	76.7705
3	268193.151	577704.993	21.167	77.0737
4	268200.610	577724.802	40.934	76.6860
5	268210.268	577783.022	19.197	176.1426
10	268197.403	577770.049	92.500	276.6004
11	268164.164	577683.727	9.823	276.9051
12	268160.678	577674.543	40.241	276.9020
13	268146.396	577636.922	19.462	371.1430
1	268163.893	577628.399		
SUPRAFATA =			2775 MP	PERIMETRU = 325 M



REVIZIA 1

art tek work		S.C. ARTEK WORK SRL București, Str. Brașoveni Nr.3, Nr.registru comert J40/19579/2005, CUI 18149812		BENEFICIAR: DEACANU IONEL, DEACANU MONICA AMPLASAMENT: Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu		Pr. nr. 186 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCALA: 1:1000, 1:880.234	denumire lucrare: LOTIZARE TEREN		faza: STUDIU OPORTUNITATE
Șef Proiect	arh.urb. Ana Maria CSUKOR					
Proiectat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR		data: martie 2026	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		6
Desenat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR					

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru intocmire P.U.Z. nr. cad.47565
"LOTIZARE TEREN"
Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu



LEGENDA P.U.Z.

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - PARCELAR CONTURAT (in zona studiata)
 - CONSTRUCTII EDIFICATE, NEINTABULATE (orientativ)

LEGENDA RETELE EDILITARE

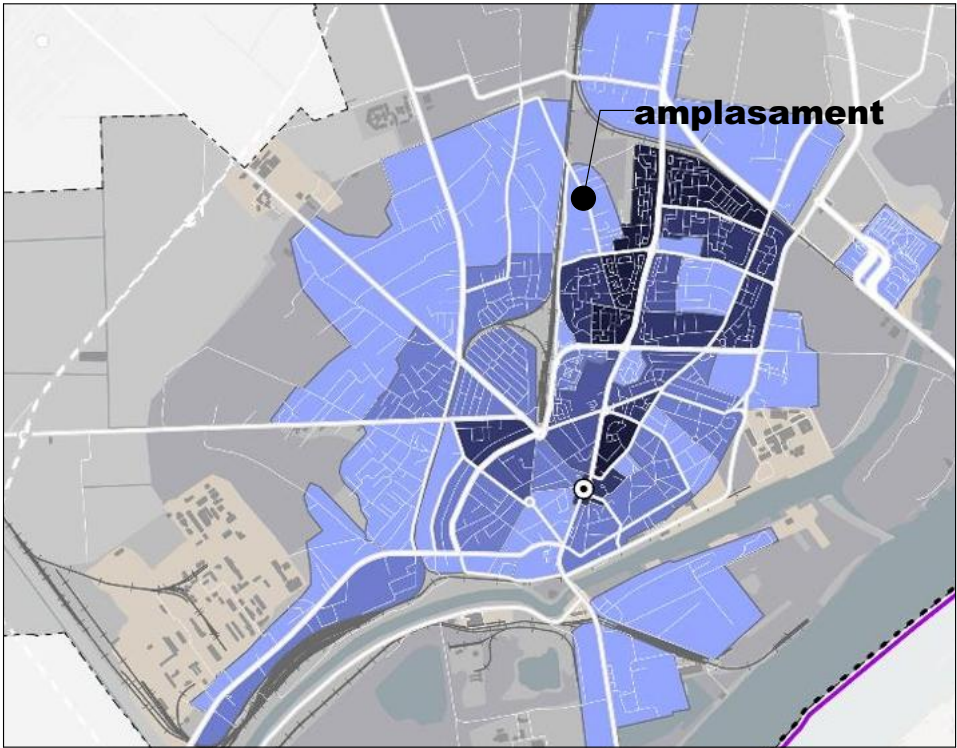
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA (existenta)
- RETEA LINIE ELECTRICA (existenta)
- RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE (existenta)
- Extindere propusa - RETEA DE DISTRIBUTIE APA
- Extindere propusa - LINIE ELECTRICA
- Extindere propusa - RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE
- Propunere fosa septica ecologica



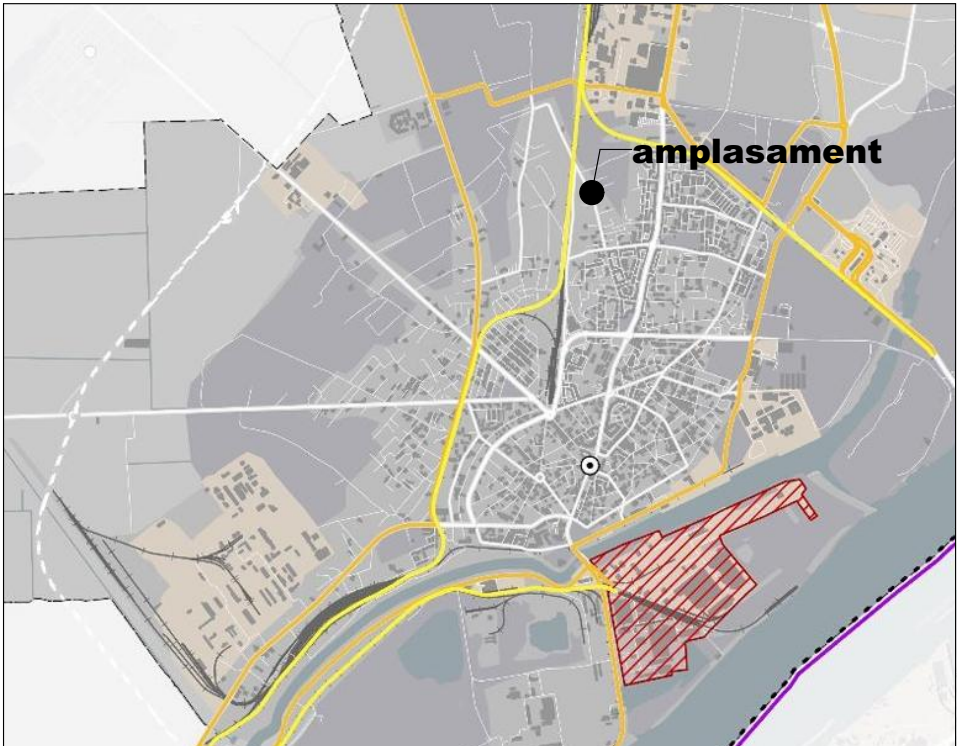
AMPLASAMENT				
COD PCT.	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA	ORIENTARE
1	268163.893	577628.399	42.658	76.7711
2	268179.115	577668.249	39.334	76.7705
3	268193.151	577704.993	21.167	77.0737
4	268200.610	577724.802	40.934	76.6860
5	268215.268	577763.022	19.197	176.1426
10	268197.403	577770.049	92.500	276.6004
11	268164.164	577683.727	9.923	276.9051
12	268160.678	577674.543	40.241	276.9020
13	268146.396	577636.922	19.462	371.1430
1	268163.893	577628.399		
SUPRAFATA =			2775 MP	PERIMETRU = 325 M

art tek work		S.C. ARTEK WORK SRL Bucuresti, Str.Braşoveni Nr.3, Nr.registru comert J40/19579/2005, CUI 18149812		BENEFICIAR: DEACANU IONEL, DEACANU MONICA AMPLASAMENT: Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu		Pr. nr. 186 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara: 1:1000	denumire lucrare: LOTIZARE TEREN		faza: STUDIU OPORTUNITATE
Şef Proiect	arh.urb. Ana Maria CSUKOR			REGLEMENTARI EDILITARE		
Proiectat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR					
Desenat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR		data: martie 2026			8

Analiza/ studiu de trafic
realizată pe baza datelor disponibile în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Giurgiu (PMUD)



Densitatea populatiei la nivelul Municipiului Giurgiu - conf. PMUD

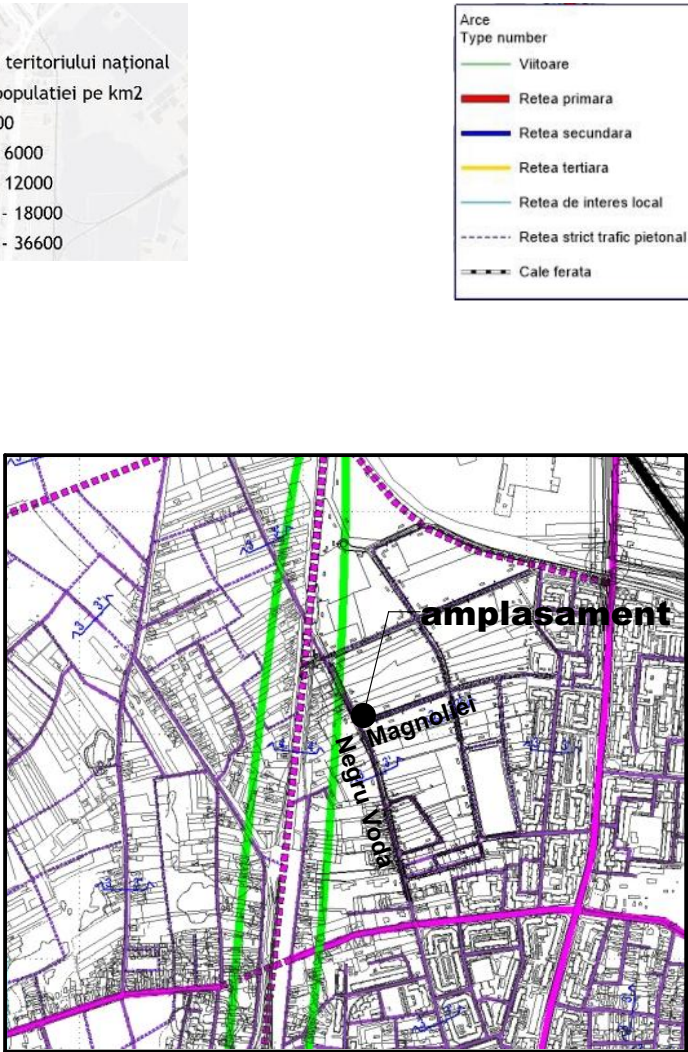


Zone cu trafic de marfa ridicat - conf. PMUD

Strada Negru Voda
-face parte din reseaua tertiara de strazi cu trafic redus folosite in principal pentru acces la locuinte mici
-nu este pe rute predilecte a traficului de marfa.
-densitatea populatiei in zona este sub 3000 locuitori /km patrat
-profilul existent al strazii Negru Voda este de 12m

Strada Magnoliei - este strada secundara care debuseaza in strada Negru Voda

Lotizarea propusa nu aduce trafic semnificativ in zona studiata



Circulatii - conf. PUG



Structura retelei rutiere - conf. PMUD

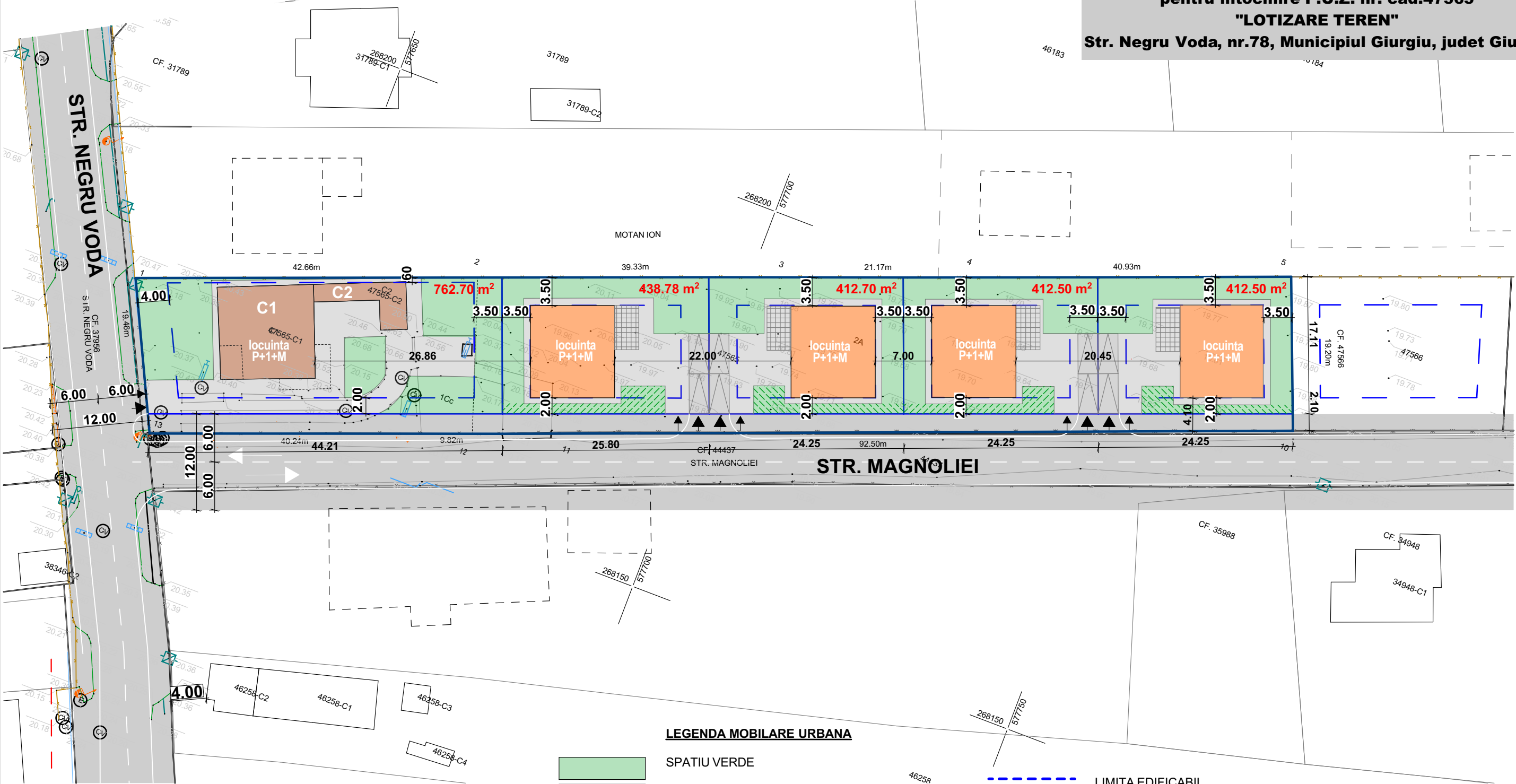


Reteaua de drumuri la nivelul Municipiului Giurgiu - conf. PMUD



art tek work		S.C. ARTEK WORK SRL București, Str. Brașoveni Nr.3, Nr.registru comert J40/19579/2005, CUI 18149812		BENEFICIAR: DEACANU IONEL, DEACANU MONICA AMPLASAMENT: Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu		Pr. nr. 186 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara:	denumire lucrare: LOTIZARE TEREN		faza: STUDIU OPORTUNITATE
Șef Proiect	arh.urb. Ana Maria CSUKOR			STUDIU ANALIZA TRAFIC		7
Proiectat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR		data: martie 2026			
Desenat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR					

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru intocmire P.U.Z. nr. cad.47565
"LOTIZARE TEREN"
Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu



BILANT TERITORIAL

Zonificare	Existent		Propus	
	Suprafata mp	Procente %	Suprafata mp	Procente %
Suprafata teren LOT Nr. Cad. 47565	2775	100		
Suprafata teren afectata de circulatii publice (supralargire strada Magnoliei)	335.82	12.1		
Suprafata teren ramas de reglement			2439.18	100

LOTIZARE	Existent		Propus		zona
	Suprafata mp	Procente %	Suprafata mp	Procente %	
Suprafata teren LOT Nr. Cad. 47565	2775	100			
Suprafata teren afectata de circulatii publice (supralargire strada Magnoliei)	335.82	12.1			CC1
Suprafata teren ramas de reglementat :			2439.18	100	
LOT 1 - curti constructii LM2			762.70	31.3	LM2
LOT 2 - curti constructii LM2			438.78	18.0	LM2
LOT 3 - curti constructii LM2			412.70	16.9	LM2
LOT 4 - curti constructii LM2			412.50	16.9	LM2
LOT 5 - curti constructii LM2			412.50	16.9	LM2

LEGENDA MOBILARE URBANA

- SPATIU VERDE
- SPATIU VERDE GRADINA DE FATADA
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
- CIRCULATII DE INCINTA
- LOCUINTE P+1+M EXISTENTE
- LOCUINTE P+1+M PROPUSE
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- 3.50

RETRAGERI MINIME ALE EDIFICABILULUI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE

ACCES PE LOT STUDIAT

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. maxim		35%
C.U.T. maxim		1
Regim de inaltime	P+1+M	
Spatii libere si plantate		30%

	S.C. ARTEK WORK SRL Bucuresti, Str. Braşoveni Nr.3, Nr.registru comert J40/19579/2005, CUI 18149812		BENEFICIAR: DEACANU IONEL, DEACANU MONICA AMPLASAMENT: Str. Negru Voda, nr.78, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu		Pr. nr. 186 / 2025
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCALA: 1:500 1:1000	faza: STUDIU OPORTUNITATE
	Şef Proiect	arh.urb. Ana Maria CSUKOR		denumire lucrare: LOTIZARE TEREN	
	Proiectat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR		data: martie 2026	
Desenat	arh.urb. Ana Maria CSUKOR			POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANA	9

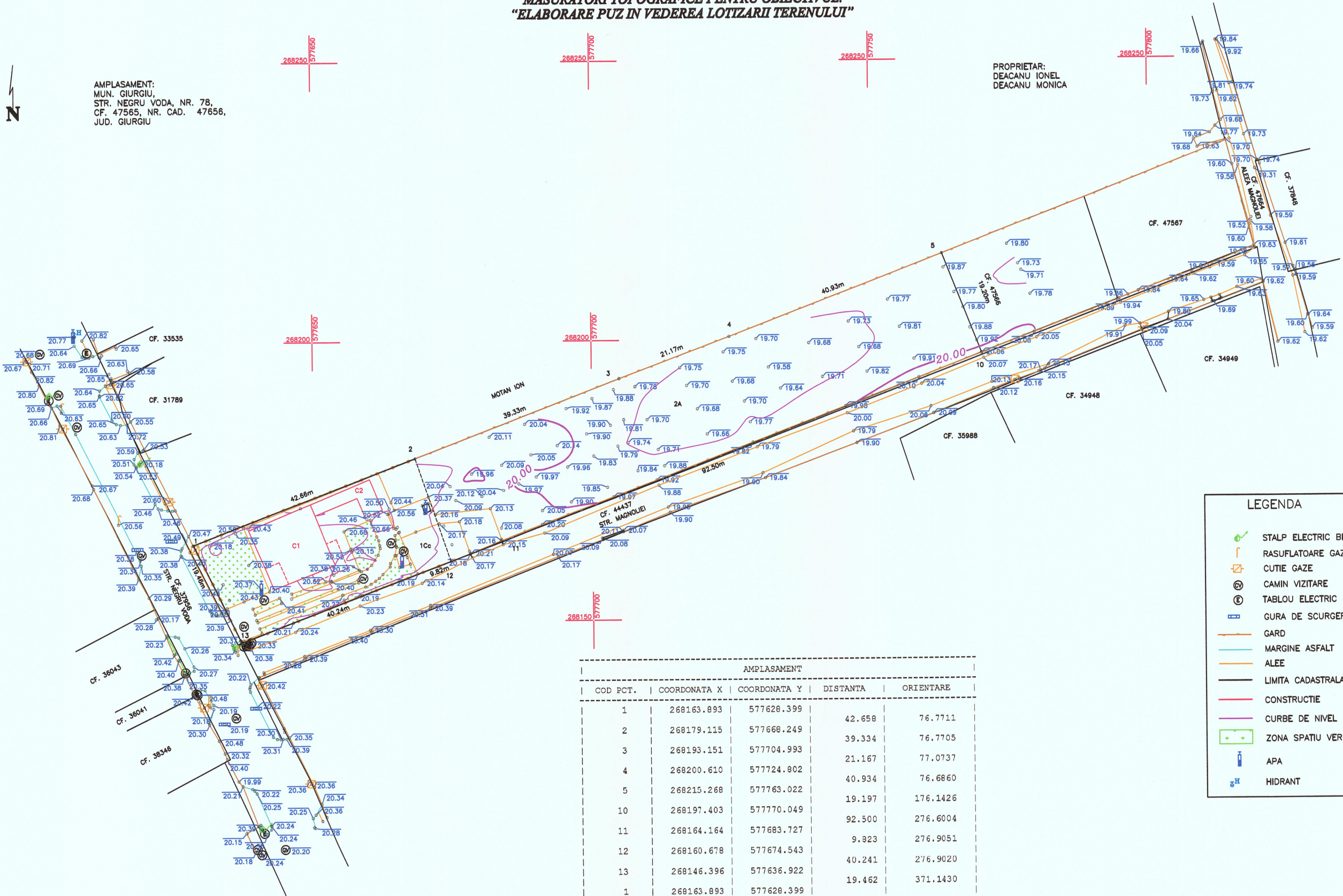


REVIZIA 1

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 500
MASURATORI TOPOGRAFICE PENTRU OBIECTIVUL:
"ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZarii TERENULUI"

AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU,
STR. NEGRU VODA, NR. 78,
CF. 47565, NR. CAD. 47656,
JUD. GIURGIU

PROPRIETAR:
DEACANU IONEL
DEACANU MONICA



LEGENDA

- STALP ELECTRIC BETON
- RASUFLATOARE GAZE
- CUTIE GAZE
- CAMIN VIZITARE
- TABLOU ELECTRIC
- GURA DE SCURGERE
- GARD
- MARGINE ASFALT
- ALEE
- LIMITA CADASTRALA
- CONSTRUCTIE
- CURBE DE NIVEL
- ZONA SPATIU VERDE
- APA
- HIDRANT

AMPLASAMENT					
COD PCT.	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA	ORIENTARE	
1	268163.893	577628.399	42.658	76.7711	
2	268179.115	577668.249	39.334	76.7705	
3	268193.151	577704.993	21.167	77.0737	
4	268200.610	577724.802	40.934	76.6860	
5	268215.268	577763.022	19.197	176.1426	
10	268197.403	577770.049	92.500	276.6004	
11	268164.164	577683.727	9.923	276.9051	
12	268160.678	577674.543	40.241	276.9020	
13	268146.396	577636.922	19.462	371.1430	
1	268163.893	577628.399			
SUPRAFATA =		2775 MP	PERIMETRU =	325 M	

Sistem de proiectie: STEREO '70
Sistem de cote: Marea Neagra
Data: Octombrie 2025

Burciu
Razvan-
Ionut

Digitally signed by
Burciu Razvan-
Ionut
Date: 2025.11.12
14:01:16 +02'00'



ZANCU
IULIAN-
ANDREI

RO-GR-F 0107
Categoria B,
ANCPi