CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul Bucureşti, nr. 49 - 51, cod poştal 080044
tel: 004 0246.211.627; 215.631 fax: 004 0246.215.405
mobil: 004 0372.735.333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECŢIA JURIDICĂ ŞI ADMINISTRAŢIE LOCALĂ
Serviciul Juridic, Administraţie Locală şi
Relaţia cu Consiliul Local
nr.504/08.01.2026

A N U N Ţ,

Astăzi, 08.01.2026, Primăria Municipiului Giurgiu anunţă deschiderea procedurii de transparenţă decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcţie locuinţe individuale, beneficiar dl. Rădulescu Florian."

Obiectul principal al hotărârii îl constituie aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcţie locuinţe individuale, beneficiar dl. Rădulescu Florian."

Documentaţia aferentă proiectului de act normativ include:

• raport de specialitate;

• raportul de informare şi consultare a publicului al Serviciului Autorizarea Construcţiilor şi Urbanism;

• referat de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;

• avizul arhitectului şef al Municipiului Giurgiu privind aprobarea documentaţiei de urbanism;

• certificatul de urbanism nr. 569/15.10.2019 şi nr. 257/15.07.2025;

• cererea domnului Rădulescu Florin prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentaţiei de urbanism;

• proiect de hotărâre.

Documentaţia poate fi consultată:

• pe pagina de internet a instituţiei, la https://primariagiurgiu.ro/monitorul-oficial-local/hotararile-autoritatii-deliberative/proiecte-de-hotarari-ale-consiliului-local/proiecte-hcl-cu-caracter-normativ;

.• la sediul instituţiei din b-dul Bucureşti, nr. 49-51·

• proiectul de act normativ se poate obţine în c , pe bază de cerere depusă la registratura instituţiei.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparenţă decizională se pot depune până la data de **20.01.2026**, astfel:

[ ] ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro;

[ ] prin poştă, pe adresa b-dul Bucureşti, nr. 49-51;

[ ] la sediul instituţiei, la Registratură, la adresa b-dul Bucureşti, nr. 49-51, luni-joi între orele 08^{00}-16^{30}, vineri 08^{00}-14^{00}.

Materialele transmise vor purta menţiunea *„**Propuneri pentru hotărârea** privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcţie locuinţe individuale, beneficiar dl. Rădulescu Florian."*

Nepreluarea recomandărilor formulate şi înaintate în scris va fi justificată în scris. Pentru cei interesaţi există şi posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este *cerut în scris de către o asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică* până la data de 20.01.2026.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la datele de contact din antet, persoană de contact Saltelechi Giorgiana – Compartiment Proiecte de Mediu.

Întocmit,
Maria Popa

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul Bucureşti, nr. 49 - 51, cod poştal 080044
tel: 004 0246.211.627; 215.631 fax: 004 0246.215.405
mobil: 004 0372.735.333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.523/08.01.2026

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,

LILIANA BĂICEANU

PROCES – VERBAL

Astăzi, 08 ianuarie 2026, s-a afişat la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu din B-dul Bucureşti, nr. 49-51, Judeţul Giurgiu **„ANUNŢUL PUBLIC"**, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. **504/08.01.2026** prin care Primăria Municipiului Giurgiu, anunţă publicul interesat despre iniţierea proiectului ***Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcţie locuinţe individuale, beneficiar dl. Rădulescu Florian."***

În **„ANUNŢUL PUBLIC"** s-au menţionat următoarele:

- proiectul de act normativ împreună cu documentaţia şi anexele aferente pot fi consultate pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu https://primariagiurgiu.ro monitorul-oficial-local/hotararile-autoritatii-deliberative/proiecte-de-hotarari-ale-consiliului-local/proiecte-hcl-cu-caracter-normativ.
- se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice pe adresa de e.mail:primărie@primariagiurgiu.ro, la persoana responsabilă pentru relaţia cu societatea civilă, doamna Saltelechi Giorgiana – Compartiment Proiecte de Mediu.

Totodată anunţul a fost înaintat Direcţiei Tehnice - Compartiment Relaţii Publice cu adresa nr. **514/08.01.2026**, în vederea afişării pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu **https://primariagiurgiu.ro/monitorul-oficial-local/transparenta-decizionala/anunturi-publice/**şi Direcţiei Programe Europene cu adresa nr. **519/08.01.2026**, în vederea publicării şi în mass-media locală.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal într-un exemplar.

ÎNTOCMIT,
Maria POPA

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de date cu caracter personal în conformitate cu prevederile art.6, lit.„c" şi lit.„e" ale Regulamentului CE 2016/679

Proiect nr. 334 / 16.12.2025

Avizat,
Secretar General
Liliana BĂICEANU

ROMÂNIA

JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale",
beneficiar dl. Rădulescu Florian

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 136165/ 15.12.2025 al Primarului municipiului Giurgiu;
- Raportul de specialitate nr. 136709/ 16.12.2025 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- Raportul de informare si consultare a publicului nr. 120715/ 03.11.2025 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr. 125174/ 13.11.2025 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul de Oportunitate nr. 51079/ 28.10.2019 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 569/ 15.10.2019 și 257/ 15.07.2025;
- Cererea nr. 115885/ 20.10.2025 a domnului Radulescu Florian prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul Comisiei pentru Administrație Publică Locală, Juridic și de Disciplină;
- avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.
- prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, ale HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu prelungit prin HCLM Giurgiu nr. 89/ 2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, modificat prin HCLM 270/ 26.08.2021, ale Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr. 52/ 2003 republicată privind transparenţa decizională în administraţia publică
- dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 139, alin. (3), lit. e), art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale" generat de imobilul – teren în suprafață în suprafață de 11628 mp – teren de formă neregulată, fără declivitate majoră, identidicat cu nr. cad. 39955, CF 39955 (lot 1 în suprafață de 11281), nr. cad 38666 și CF 38666 (lot 2 în suprafață de 181 mp) și nr. cad. 39785 și CF 39785 (lot 3 în suprafață de 166mp), situat în mun. Giurgiu, Str. Frasinului, nr. 16B și Str. Sabarului, fn,; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1041/ 2019 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ, întocmită de arh. Dragoș Negulescu, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de construcții ce formează mașina de hârtie", conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale" este de 5 ani de la data adoptării prezentei hotărâri; valabilitate ce se extinde de drept pentru acele investiții pentru care a fost începută procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

Art. 4. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale" Str. Frasinului, nr. 16B și Str. Sabarului, fn, privind 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; precum și condițiile impuse de avizatori.

Art. 6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului - Judeţul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului dl. Florian Rădulescu, elaboratorului documentației ATELIER DE ARHITECTURĂ, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

Giurgiu, _____
nr. _____

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

nr. 136165/ 15.12.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale"
beneficiar Florian Rădulescu

Prin cererea nr. 115885/ 20.10.2025, Dl. Rădulescu Florian, a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale", în conformitate cu dispozițiile art. 56, alin. (6) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

Documentația de urbanism a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 569/ 15.10.2019 și 257/ 15.07.2025; au fost parcurse etapele privind procedura informării si consultării publicului în conformitate cu dispozițiile Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM Giurgiu nr. 196/ 2011, fiind întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 120715/ 03.11.2025 în vederea însușirii de către Consiliul Local.

Având în vedere prevederile art. 155 alin. (5), lit. f) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, coroborat cu dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c), din același act normativ, iniţiez un proiect de hotărâre cu următoarea titulatură.

Hotărâre

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale"
beneficiar Florian Rădulescu

Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, va întocmi raportul de specialitate şi va redacta proiectul de hotărâre pe care le vor susţine în faţa Comisiei pentru Administrație Publică Locală, Juridic și de Disciplină și Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.

P R I M A R,

Adrian Valentin ANGHELESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism
nr. 136709/ 16.12.2025

Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale",
beneficiar: Florian Rădulescu

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 136165/ 15.12.2025, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru constrcuție locuințe individuale" beneficiar Florian Rădulescu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II. Temeiul de drept

Conform art. 136 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu, în calitate de compartiment de resort, a analizat și elaborat prezentul raport, în termenul prevăzut de lege.

III. Argumente de oportunitate

Documentația are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 569/ 15.10.2025 și 257/ 15.07.2025 și în baza Avizului de Oportunitate 51079/ 28.10.2019, ce servește la reglementarea privind 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 generate de imobilul – teren în suprafață de 11628 mp – teren de formă neregulată, fără declivitate majoră, identidicat cu nr. cad. 39955, CF 39955 (lot 1 în suprafață de 11281), nr. cad 38666 și CF 38666 (lot 2 în suprafață de 181 mp) și nr. cad. 39785 și CF 39785 (lot 3 în suprafață de 166mp), situat în mun. Giurgiu, Str. Frasinului, nr. 16B și Str. Sabarului, fn, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1041/ 2019 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ.

Reglementarea urbanistică propusă are ca principal scop modificarea reglementărilor urbanistice în contextual unei parcelări în vederea construirii de locuințe și schimbarea UTR-ului din IS – Zona destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general în L- Zona locuințelor.

Prevederi cf. PUG aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011:

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, imobilul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

UTR: IS7 – Subzonă mixtă, destinată dotărilor în zonele de dezvoltare, subzonă comerț și servicii
- POT max = 50 %
- CUT = 2 mp/ ADC/ mp

UTR: LM 4 – Subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor
- POT max. pt. clădiri cu funcțiune exclusivă de locuire = 40 %;
- CUT max. pentru înălțimi P+2 = 1,2 ADC/mp teren

UTR: CC1 – Zona transporturilor rutiere.

Propuneri conform documentației de urbanism:

UTR LM3 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare;
Prevederile subzonei **LM3** sunt completate de prevederile subzonelor **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.**

- UTILIZĂRI ADMISE: locuinţe individuale în regim de construire discontinuu; locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale; echipamente publice specifice zonei rezidenţiale; pensiuni cu mai puţin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spaţii libere pietonale.
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, 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 casa; 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 şi meteorice controlată. Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale si mici activităţi manufacturiere cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafaţa desfăşurată a construcţiei, 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 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: funcţiuni comerciale şi servicii profesionale sau activităţi manufacturiere care depăşesc suprafața de 200mp ADC (sau 30% din suprafaţa desfăşurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie; activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activităţi; anexe gospodăreşti care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice; autobaze şi staţii de întreţinere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții: asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; asigurarea accesului la energie electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere. Parcela se consideră construibilă daca are suprafețele și deschiderile minime astfel: regim înșiruit – 150mp, respectiv 8m; regim cuplat – 200mp, respectiv 10m; regim izolat – 250mp, respectiv 12m. Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obţinută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim 3,5m. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lăţimea; prin excepție se admit parcele care nu respectă această prevedere numai dacă parcela respectivă nu provine dintr-o dezmembrare.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat cu o distanță de minim 4m de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfașurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.). Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

În situația în care regimul de construire va fi cuplat pe una din limitele laterale (cu calcan), orientarea pantelor acoperișului va fi în interiorul proprietății, fără ferestre și cu acordul autentificat al vecinilor afectați.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3,5m. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipuleaza astfel. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate. Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate. Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5m.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul

cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 4m; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin de 4m în cazul în care nici una dintre construcţii nu are camere locuibile.
- CIRCULAŢII ŞI ACCESE: Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,5m lăţime.
- STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulaţiilor publice. Pentru construcţii de locuinţe vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuinţă unifamilială cu lot propriu cu suprafaţă desfăşurată până la 120mp; câte două locuri de parcare la 1 locuinţă unifamilială cu lot propriu cu suprafaţa desfăşurată peste 120mp.
- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălţimea maximă admisibilă la cornişă 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului în suprafaţă maximă de 60% din aria construită.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş din materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.
- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 40% din grădina de faţadă se va planta cu arbori. Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă şi grădina cultivată vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 50mp. 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. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran. 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.
- ÎMPREJMUIRI: Se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1,5 m cu un soclu opac de cca. 0,3 m şi o parte transparentă dublată de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2 m.

POT maxim = 35%
CUT maxim pentru înălţimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism au fost obținute de către beneficiar pentru documentația privind Planul Urbanistic Zonal "Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale", Str. Frasinului, nr. 16A și Str. Sabarului, fn.

- Aviz Rețele Electrice Muntenia SA nr. 27629873/ 21.08.2025
- Aviz IPJ – biroul rutier nr. 434644/ 16.09.2025
- Aviz Apa Service SA nr. 14669/ 15.09.2025;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 77874-321.338.993/ 05.09.2025;
- Aviz Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA nr. 3246/ 02.09.2025;
- Aviz Orange Romania Communications SA nr. AFO875163/32987/30400/ 11.09.2025;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vlașca" a județului Giurgiu nr. 2820983/ 19.08.2025;
- Notificare Direcția de Sănătate Publică a județului Giurgiu nr. 330/ 02.09.2025
- Decizia Etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului nr. 8736/ 13.10.2025

Tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, datorat de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ, în sumă de 1.051,29 RON conform factură nr. 1022427 în contul Registrului Urbaniștilor din România.

Elaboratorul documentației de urbanism este responsabil pentru reglementările propuse și corectitudinea datelor înscrise în documentația de urbanism, precum și pentru respectare condițiilor impuse de avizatori.

Cumulând concluziile provenind din încadrarea în reglementările locale, din analizele anterioare și datele prezentate, construirea pe terenul studiat este o necesitate atât din motive economice, dar și funcționale, într-o zonă nestructurată urbanistic. Conform măsurilor propuse prin memoriul general, regulamentul local de urbanism, în baza studiilor de fundamentare documentația creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, cu beneficii pe termen mediu pentru municipiul Giurgiu.

IV. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art. 56 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, ale HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu și Regulamentul Local de Urbanism, ale Ordinului nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Cf. art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/ 2001 după aprobarea documentației de urbanism se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, aplicându-se corespunzător prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

V. Concluzii şi propuneri

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin HCLM Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „ Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale" Str. Frasinului, nr. 16A, Str. Sabarului, fn, a fost realizată informarea și consultarea publicului, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 120715/ 03.11.2025.

Soluţia generală de organizare şi dezvoltare a zonei reglementate are la bază obiectivele stabilite prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, având ca finalitate valorificarea potenţialului de dezvoltare.

Proiectul de hotărâre întruneşte condiţiile legale şi de oportunitate şi propunem dezbaterea şi aprobarea în şedinţa Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Arhitect Șef,
TIBERIU RIBIGAN

ANEXA 2

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631 fax: 004 0246 215 405
mobil: 004 0372 735 333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

nr. 120715/ 03.11.2025

vizat,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal „Complex locuințe individuale"**, situat în str. Frasinului, nr. 16A, identificat prin nr. cadastrale 39955, 38666, 39785 și cărți funciare nr. 39955, 38666, 39785, aflat în proprietatea dnei. Irina RĂDULESCU și a dlui. Florian RĂDULESCU; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 569/ 15.10.2019 și avizul de oportunitate nr. 51079/ 28.10.2019;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUZ, nr. 1041/ 2019 de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș-Alexandru NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E;

a fost finalizată etapa I de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului, astfel:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 51611/ 29.10.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 29.10.2019-12.11.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;
- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism".

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 569/ 15.10.2019;
- aviz de oportunitate nr. 51079/ 28.10.2019;
- studiu de oportunitate elaborat de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș-Alexandru NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. documentații urbanistice în vigoare; 3. foto satelit și breviar foto; 4. plan de situație topografic și cadastral; 5. propunere orientativă).

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite alte observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul raport Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 61636/ 13.12.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 13.12.2019-27.12.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism".

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- piese scrise (memoriu de prezentare; regulament local de urbanism)

- piese desenate (1. Încadrare în teritoriu; 2. Situația existentă; 3. Regelementări urbanistice; 4. Reglementări tehnico-edilitare; 5. Regim juridic; 6. Unități teritoriale de referință; 7. Propunere orientativă).

A fost amplasat de către investitor anunțul privin consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe teritoriul zonei studiate.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ, conform adresei nr. 60213/ 09.12.2020; privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel: nr. 61634/ 13.12.2019; nr. 61635/ 13.12.2019; nr. 61638/ 13.12.2019; nr. 61639/ 13.12.2019; nr. 61640/ 13.12.2019; nr. 61641/ 13.12.2019; nr. 61644/ 13.12.2019; nr. 61646/ 13.12.2019; nr. 61647/ 13.12.2019; nr. 61648/ 13.12.2019; nr. 61649/ 13.12.2019; nr. 61651/ 13.12.2019; nr. 61653/ 13.12.2019; nr. 61654/ 13.12.2019; nr. 61655/ 13.12.2019; nr. 61656/ 13.12.2019; nr. 61657/ 13.12.2019; nr. 61658/ 13.12.2019; nr. 61659/ 13.12.2019; nr. 61660/ 13.12.2019.

Rezultate:

În urma notificării proprietarilor parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ, au fost primite observații și/ sau propuneri din partea acestora:

- adresa nr. 64074/ 30.12.2019 și e2142/ 30.12.2019 prin care un proprietar direct învecinat semnalează unele neconformități între datele precizate în documentația de urbanism și situația reală din teren;

- adresa nr. 64303/ 30.12.2019 și e2147/ 30.12.2019 prin care nouă proprietari direct învecinați își exprimă dezacordul cu documentația de urbanism;

În urma adreselor primite din partea proprietarilor parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ, cu adresa nr. 659/ 08.01.2020 observațiile și/ sau propunerile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației și au fost solicitate clarificări cu privire la aspectele ridicate de aceștia. Inițiatorul documentației, cu adresa nr. 2520/ 15.01.2020 a transmis răspunsul argumentat cu privire la clarificările solicitate.

Au fost informați în scris proprietarii parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ care au transmis observații și/ sau propuneri, cu privire la clarificările primite din partea inițiatorului documentației, având atașat răspunsul argumentat al acestuia; și cu privire la posibilitatea organizării unei dezbateri publice la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu la care să participe inclusiv elaboratorul documentației; astfel:

- adresa nr. 4152/ 21.01.2020;

- adresă nr. 4155/ 21.01.2020.

În urma transmiterii informărilor proprietarilor parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ, au fost primite solicitări pentru organizarea unei dezbateri publice pentru clarificarea aspectelor ridicate de aceștia:

- adresa nr. 6858/ 03.02.2020 și e217/ 31.01.2020 prin care cei nouă proprietari direct învecinați au comunicat menținerea dezacordului față de propunerile din documentația de urbanism, solicitând organizarea unei dezbateri la fața locului cu reprezentanții primariei;
- adresa nr. 8442/ 10.02.2020 prin care inițiatorul documentației de urbanism a solicitat organizarea unei dezbateri publice în data de 13.02.2020, ora 10:00.

În data de 12.02.2020, la ora 14:00 a avut loc o vizită pe amplasament , pentru care s-a întocmit Proces verbal nr. 9254/ 12.02.2020; iar în data de 13.02.2020, la ora 10:00 a avut loc o dezbatere publică la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, pentru care s-a întocmit Proces verbal dezbatere publică nr. 9398/ 13.02.2020. La dezbaterea publică au participat reprezentanți ai Primăriei Municipiului Giurgiu, inițiatorul și elaboratorul documentației. În cadrul dezbaterii publice a fost prezentată documentația și au avut loc discuții referitoare la aspectele ridicate de proprietarii parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ; dar și la aspectele solicitate din cadrul Direcției Urbanism de actualizare/ modificare a documentației în conformitate cu prevederile solicitate prin certificatul de urbanism, avizul de oportunitate, adresele de completare, precum și prevederile legale cu privire la obligațiile ce decurg din documentația de urbanism (drumuri, rețele edilitare, mediu, etc.), urmând ca la faza următoare documentația să fie actualizată.

În perioada indicată nu au fost primite alte observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ.

Această etapă de informare și consultare a publicului se va desfășura în conformitate cu respectarea prevederilor art. 6 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010; respectiv în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 *privind transparența decizională în administrația publică* și ale Legii nr. 544/ *2001 privind liberul acces la informații de interes public.*

4. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUZ.

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic zonal și se supune Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public.*

În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent care, în conformitate cu prevederile art. 41 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 reprezintă informații de interes public.

De asemenea, planul urbanistic zonal va fi postat pe siteul ofical al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro), fiind la dispoziția publicului interesat.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este consilier Mădălina CIUBOTARU din cadrul Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism.

Prezentul raport:

- se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă;
- a fost întocmit pentru fundamentarea deciziei autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general;
- stă la baza posibilității consiliului local de a solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Cadrul procesoral – scurt istoric al cauzei

La data de 29.12.2020 a fost înregistrată pe rolul Tribunalului Giurgiu cererea de chemare în judecată formulată de reclamanții Răduleascu Florian și Rădulescu Irina sub nr. 1993/122/2022.

Prin cererea de chemare în judecată și printr-o serie de cereri adiționale și precizatoare, reclamanții au formulat mai multe capete de cerere care necesită însă o recapitulare, o sintetizare și o grupare în funcție de finalitatea lor.

Instanța a sintetizat si a grupat cererile reclamanților în două categorii, după cum urmează:

- Anularea parțială a Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, aprobat, prelungit și modificat prin HCL nr. 37/2011, HCL nr. 89/ 31.03.2021, HCL nr. 270/ 26.08.2021, HCL nr. 225/ 31.08.2023.
- Obligarea pârâților, potrivit competențelor fiecăruia, să admită actele necesare aprobării PUZ – strada Frasinului nr. 16 A (fost 16B).

Reclamanții solicită, în principal, să se aibă în vedere varianta cu 5 metri lățime a aleilor interioare private, iar, în subsidiar, variantă cu 7 metri lățime.

În afară de înscrisurile depuse de părți, în cauză s-a dispus efectuarea a două expertize tehnice; o expertiză topografică și o expertiză de urbanism.

În concluzie, pe baza argumentelor de fapt și de drept expuse anterior, instanța va admite în parte acțiunea precizată și completată formulate de reclamanții Rădulescu Florian și Rădulescu Irina în contradictoriu cu pârâții Municipiului Giurgiu, Primăria Municipiului Giurgiu și Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, toți pârâții cu sediul în Giurgiu, Bd-ul București nr. 49-51, județul Giurgiu și va oblige pârâții, potrivit competențelor fiecăruia, să emită actele necesare PUZ – strada Frasinului nr. 16A (fost 16B), cu luarea în considerare a următoarelor aspecte:

- Lățimea aleilor interioare va fi de 7 metri;
- Nu se va tine cont de culoarul de rezervare pentru viitoarea stradă de legătură între străzile Frasinului și Sabarului;
- Distribuirea racordurilor la utilități se va face prin avize de amplasament preliminare însușite de furnizori pentru întreaga lotizare, urmând ca, ulterior, după vânzarea loturilor, racordurile să facă obiectul unor avize specifice.

ARHITECT ȘEF,	**Șef serviciu,**	**Întocmit,**
Tiberiu RIBIGAN	Emilia IONESCU	Mădălina CIUBOTARU

„ne prin",
nr. 11.2025.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. Bucureşti, nr. 49-51,
tel: 004 0246 211 677/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poştal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Direcția Arhitect Șef

nr. 125174/ 13.11.2025

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de dl. Rădulescu Florian
cu domiciliul în jud. Giurgiu, fdt. 1907, nr. 6,
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 115885/ 20.10.2025;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
pentru Planul Urbanistic Zonal
„Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale"
generat de imobilul situat mun. Giurgiu,
Str. Frasinului, nr. 16 A, nr. 16 B, Str. Sabarului, fn

Inițiator: Florin Rădulescu
Proiectant: 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dragoș NEGULESCU
Amplasare, delimitare, suprafață zonă PUZ: imobilul – teren în suprafață de 11628 mp, identificat prin nr. cad. 39955 si CF 39955 (lot 1 în suprafață de 11281), nr. cad 38666 și CF 38666 (lot 2 în suprafață de 181 mp), nr. cad 39785 și CF 39785 (lot 3 în suprafață de 166 mp), situat în str. Frasinului, nr. 16A și 16 B și str. Sabarului, fn.

Prevederi urbanistice aprobate anterior:

-UTR: IS7 – Subzona mixta, destinată dotărilor în zonele de dezvoltare, subzonă comerț și servicii;
- POT max = 50 %
- CUT max = 2 mp ADC/ mp teren

Retragerile:

Față de aliniment: minim 6m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii. La intersecţia 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. Se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale.

Faţă de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornișă, dar nu mai puţin de 5m. Retragerea faţă de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălţimea la cornișă, dar nu mai puţin de 5m.

Unele faţă de altele pe aceeaşi 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 puţin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o functiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 6m.

-UTR: LM4 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor;
- POT max. pentru clădiri cu funcțiune exclusivă de locuire = 40 %
- CUT max. pentru înălțimi P+2 = 1,2 ADC/ mp teren

bd. Bucureşti, nr. 49-51, cod poştal 080044
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631 fax: 004 0246 215 405
mobil: 004 0372 735 333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Retragerile:

Faţă de aliniment: Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiţii: clădirile existente sunt dispuse la aliniament; aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat; clădirile propuse nu necesită mai mult de trei locuri de parcare la sol; nu este afectat domeniul public (deschidere uşi, rampe, trepte, etc.). În toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanţă de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepţia garajelor şi spaţiilor comerciale cu suprafaţa construită desfăşurată sub 25mp; acest tip de construcţii se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiţia să nu afecteze domeniul public. Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

Faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor: Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepţia cazurilor de mai jos, şi se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3,5m. Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5m. Distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă: Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 4m; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin de 4m în cazul în care nici una dintre construcţii nu are camere locuibile.

-UTR: CC1 – Zona transporturilor rutiere.

Prevederi urbanistice propuse prin PUZ supus aprobării:

Schimbarea destinaţiei terenului din IS7 – Subzona mixta, destinată dotărilor în zonele de dezvoltare, subzonă comerţ şi servicii şi **LM4** – Subzona mixtă destinată locuinţelor individuale şi colective mici precum şi serviciilor în **LM3 – Subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri,în zone de dezvoltare.**

POT max = 30 %
CUT max = 1,0 ADC/mp teren
Regim de înălţime max = P+2
Hmax = 10 m

Retrageri:
Clădirile sunt retrase de la aliniament (limita între spaţiul public şi privat) cu 8,00m faţă de str. Stejarului şi cu min. 9,00 m faţă de strada Sabarului; în ceea ce priveşte retragerea construibilului faţă de aleile anterioare în zona de acces aceasta este de 5,00m.

Având în vedere dispunerea izolată simetric propusă, faţă de limita de proprietate laterală s-a reglementat o retragere de min. 3,00m ceea ce presupune o distanţă de min 6,00m între clădiri.

Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe masurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5m.

Circulaţii şi accese: – Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,5 m laţime, în prezenta doc. de urb. 5m.

Echipare tehnico-edilitară: Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi evacuarea apelor meteorice prin sistematizre verticală spre canalizare pluvială.

bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631 fax: 004 0246 215 405
mobil: 004 0372 735 333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Spații libere și spații plantate: Spațiile verzi vor reprezenta min. 30 % din suprafața parcelelor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, min 40 % se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50m p.
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.
Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
Se recomanda 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.

Împrejmuiri: Se recomandă separarea spre stradă 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. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

Achitat taxa aviz arhitect șef de **500,0** lei conform chitanță nr. 572214 (43)/ 13.11.2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bulevardul București, nr. 49-51, cod poștal 080044
tel: 004 0246 211 627; 215 631 fax: 004 0246 215 405
mobil: 004 0372 735 333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM *Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal*

ROMÂNIA
1918 2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism nr. 51079 / 28.10.2019

aprob,
PRIMAR,
Nicolae BARBU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de dl. Rădulescu Florian,
cu domiciliul în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, fdt. 1907, nr. 6,
înregistrată la nr. 48612/ 16.10.2019;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
pentru elaborarea documentaţiei Plan Urbanistic Zonal
pentru
„Complex locuințe individuale"
generat de imobilul situat în str. Frasinului, nr. 16B și str. Sabarului, fn., cf. CU nr. 569/ 15.10.2019

cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
Adresa:
mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr. 16B și str. Sabarului, fn.
Descrierea imobilului:
Teren în suprafață de 11628mp, de formă neregulată, fără declivitate majoră; identificat prin nr. cadastral 39955 și carte funciară 39955 (lot 1 în suprafață de 11281mp), nr. cadastral 38666 și carte funciară 38666 (lot 2 în suprafață de 181mp), nr. cadastral 39785 și carte funciară 39785 (lot 3 în suprafață de 166mp).
Cf. extras CF nr. 39955/ 05.09.2019, pe teren există o construcție C1, cu regim de înălțime S+P+M autorizată cu AC nr. 97/ 1999.
Vecinătăți:
- Nord: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – str. Sabarului și terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice și/ sau juridice;
- Sud: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – str. Frasinului și terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice și/ sau juridice;
- Est: terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice și/ sau juridice;
- Vest: terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice și/ sau juridice.

Situația juridică:

Imobilul (teren + construcții) se află în proprietatea dlui. Rădulescu Florian și dnei. Rădulescu Irina, cf. certificat de moștenitor nr. 206/ 11.09.2017 emis de BIN Mihaela Neagoe, contract devânzare nr. 882/ 23.05.2018 emis de BIN Vlăsceanu Ioana-Liliana, certificat de moștenitor suplimentar nr. 303/ 24.09.2018 emis de BIN Vlăsceanu Ioana-Liliana, act notarial nr. 1134/ 2019 emis de BIN Vlăsceanu Ioana-Liliana, act notarial nr. 1820/ 2019 emis de BIN Vlăsceanu Ioana-Liliana.

Cf. extras CF nr. 39955/ 05.09.2019 imobilul este grevat de sarcini.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011, imobilul se află situat în următoarele unități teritoriale de referință:

- IS7 – Subzona mixtă, destinată dotărilor în zonele de dezvoltare (viitoare centre de cartier); POT max. = 50%, CUT max. = 2,0mp ADC/ mp teren.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificarea reglementărilor urbanistice în contextul unei parcelări în vederea construirii de locuințe și schimbarea UTR-ului din IS – Zona destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general în L – Zona locuințelor.

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților.
- Argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă.
- Argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, și de prospectele stabilite pentru căile de comunicații; dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcției propuse.
- Argumentarea circulațiilor auto și pietonale astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele din vecinătate.
- Argumentarea propunerilor de circulația terenurilor, inclusiv bilanțul parcelelor, dacă este cazul.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime

Conform documentației întocmită de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, arh. Negulescu Dragoș-Alexandru, terenurile rezultate în urma dezmembrării vor avea caracteristici pentru L – Zona locuințelor și CC1 – Zona transporturilor rutiere.

L:

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de ţesut urban (subzone), diferenţiate din următoarele puncte de vedere:

- funcţional: caracterul locuinţelor (individuale, colective mici); caracterul ţesutului urban (omogen rezidenţial cu echipamente publice aferente, mixat în proporţii şi modalităţi diferite cu alte funcţiuni - comerciale, servicii, mică producţie manufacturieră, mică producţie agricolă de subzistenţă);
- morfologic: tipul parcelarului (rezultat din evoluţia localităţii în timp; creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localităţii pe terenuri agricole); configuraţia în raport cu spaţiul stradal (spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor; geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite; diferenţiată sau nu în raport cu distanţa faţă de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcţii principale – construcţii secundare – anexe); tip rural: parcele înguste şi foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăţi agricole, permiţând numai construcţia locuinţelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeaşi limită de nord a fiecărei parcele şi oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane);
- volumetria: regim de construire: discontinuu, înălţime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în şarpantă;
- spaţiul liber: continuu (vizibil din circulaţiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidenţiale cu locuinţe individuale sau colective mici, în care grădinile de faţadă vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejmuirile transparente către stradă cu împrejmuiri opace;
- vechime: exprimă atât capacitatea locuinţelor de a satisface cerinţele actuale de locuire cât şi starea de viabilitate - locuinţe vechi şi locuinţe noi;
- calitatea construcţiei: definită prin arhitectură, partiul, calitatea materialelor, rezistenţa, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor.

Evoluţia ipotetică susţinută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;

- menţinerea zonelor bine constituite în ţesutul tradiţional, cu creşterea coerenţei în cazul intervenţiilor punctuale;
- reconstrucţia zonelor insalubre prin operaţiuni de comasare şi relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intră şi extravilane, a noi zone de locuinţe individuale şi colective pe baza unor operaţiuni funciare de comasare şi relotizare.

POT maxim propus = 50%; CUT maxim propus = 2,0mp ADC/ mp teren.

H maxim se va definitiva prin PUZ, şi se va stabili în funcţie de principiile de compoziţie privind soluţia urbanistică; se va exprima în metri, faţă de cota terenului amenajat.

Suprafaţă spaţii verzi = min. 25%.

CC1:

Cf. studiilor de specialitate.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea 350/ 2001: prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor

Accesul pe teren se realizează din str. Sabarului (nord) și str. Frasinului (sud) pe drumurile de acces existente. Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG str. Frasinului și str. Sabarului (3-3' – artere secundare în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); pietonal (1,5-3m x2). De asemenea se va avea în vedere prospectul stabilit prin PUG pentru artera prevăzută prin partea de vest a terenului analizat.

Reglementarea circulațiilor, accesurilor carosabile și pietonale, a parcajelor, a relației cu circulația din zonă, se vor argumenta în baza studiilor de specialitate, cf. normativelor în vigoare.

Se vor avea în vedere:
- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Cf. Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011, parcaje:
a) Pentru construcții 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;
b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

Cf. art. 13 din HG nr. 525/ 1996 – asigurarea echipării edilitare
(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Cf. art. 27 din HG nr. 525/ 1996 – Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente
(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reţelele existente de apa, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrica.
(2) De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:
a) realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;
b) beneficiarul se obliga sa racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Cf. art. 28 din HG nr. 525/ 1996 – Realizarea de reţele edilitare
(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentul UE 679/ 2016.

(2) Lucrările de racordare şi de bransare la reţeaua edilitară publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.
(3) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură.
(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.
(5) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură*).
(6) Montarea reţelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.
(7) Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

Cf. art. 30 din HG nr. 525/ 1996 – Parcelare

(1) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena şi de protecţie a mediului.
(2) Autorizarea executării parcelărilor, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiţii:
a) front la strada de minimum 8m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
b) suprafaţa minima a parcelei de 150mp pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
c) adâncime mai mare sau cel puţin egala cu lăţimea parcelei.
(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Cf. anexei 4 din HG 525/ 1996 – accese carosabile

4.11. - Construcţii de locuinţe
4.11.1. - Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lăţime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30m - o singura banda de 3,5m lăţime;
- cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puţin pe o latura şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.2. - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30m - o singura banda de 3,5m lăţime; cele cu o lungime de 30m până la maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puţin pe o latura; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje şi garaje.

5. Capacităţile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Judeţean de Poliţie – Serviciul Rutier.

Căile de acces din interiorul terenului studiat vor avea un profil min. de 12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); pietonal (1,5-3m x2)

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 569/ 15.10.2019.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de însorire.

Se vor respecta orice alte condiţii impuse prin avize/ acordurile obţinute.

Elaborare PUZ

Iniţiatorul şi elaboratorul documentaţiei trebuie să îndeplinească obligaţiile ce derivă din prevederile HCLM 196/ 2001 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/ 2010.

PUZ se elaborează, conform legislaţiei în vigoare, după obţinerea avizelor obligatorii cu respectarea condiţiilor impuse de avizatori şi a observaţiilor rezultate ca urmare a consultării populaţiei, ca etapă obligatorie.

Pentru elaborarea documentaţiei de urbanism se vor respecta prevederile Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001; Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000 care aprobă „Ghidul privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism"; Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000 care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal", precum şi alte norme şi normative în vigoare.

În ceea ce priveşte conţinutul documentaţiei de urbanism, va cuprinde:
- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulaţiei, zonificare funcţională, dezvoltarea echipării edilitare in corelare cu avizele obţinute), regulament local de urbanism;
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situaţia existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare şi echipare edilitară), plan privind proprietatea şi circulaţia terenurilor;
- alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înţelegerea reglementărilor propuse.

PUZ se prezintă spre aprobare pe suport de hârtie, în patru exemplare.
- Documentaţia se va scana cu semnături şi ştampile, astfel încât să poată fi publicată online.
- Documentaţia se va elabora şi în format .dwg şi GIS şi se va preda pe suport electronic (CD/ DVD).

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 569/ 15.10.2019.

ARHITECT ŞEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

Şef Birou,
Silvia CORNOIU

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) şi (e) ale Regulamentul UE 679/ 2016.

Am primit un exemplar

formular tip F.6 cf. Anexei 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

ROMÂNIA, judeţul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 46657 din 15.10. 2019

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 569 din 15.10. 2019

În scopul obtinerii autoriazatiei de construire pentru :
ELABORARE PUZ - "COMPLEX LOCUINTE INDIVIDUALE"

Ca urmare a cererii adresate de RĂDULESCU FLORIAN, cu domiciliul în judeţul GIURGIU, municipiul GIURGIU, sectorul ...., cod poştal .., Fdt. 1907, nr. 6, bl. --, sc. --, et. -, ap, -- telefon/fax -, e-mail ....., înregistrată la nr. 46657/07.10.2019

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul GIURGIU, municipiul GIURGIU..... cod poştal .....Str. FRASINULUI, nr. 16B sau identificat prin nr. **CF 38666, 39955, 39785 şi nr. cadastral 38666, 39955, 39785**, plan de situatie, plan de incadrare in zona.

In temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 11128 DU 366/2009, faza PUG actualizat, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011 ,

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

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:**

Teren aparţinînd domeniului privat al persoanelor fizice, (conform act notarial 882/23.05.2018 emis de NP Vlasceanu Ioana ianapentru lotul cu nr cad 38666 - 181 mp; act notarial 206 din 11.09.2017 emis de NP Neagoe Mihaela – 166mp - nr cad 39785 ; act notarial 206 din 11.09.2017 emis de NP Neagoe Mihaela – 11 281mp - nr cad 39955) situat în intravilan conform PUG actualizat Giurgiu

2. **REGIMUL ECONOMIC:**

-terenuri situate în zona „D" conform HCLM 173/2007
-folosinţa actuală: curti constructii, arabil, livada
-destinatie: curti constructii,

3. **REGIMUL TEHNIC:**

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM 37/2011 terenul se situeaza in subzona IS7 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ DOTĂRILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER), **precum si în subzona CC1 – zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul reţelei de transport rutier precum şi incintele cuprinzând activităţi legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent strazilor FRASINULUI si SABARULUI, care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicaţii este propusă cu un profil de min. 12 m, se stabileşte aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejmuirile, la o distanţă de 6m din axul drumului. Zona destinată circulaţiei rutiere, menţionată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spaţiilor verzi, reţelelor edilitare."**

- UTILIZĂRI ADMISE - instituţii, servicii şi echipamente publice de cartier: secţii de poliţie, unităţi de intervenţie în situaţii de urgenţă, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc.);- sedii de firme, birouri; - unităţi de învăţământ preşcolar şi şcolar;- cabinete medicale;- servicii sociale, colective şi personale;- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale, etc.; - săli de spectacole, expoziţii, cluburi;- lăcaşuri de cult;- sport şi agrement în spaţii închise;- parcaje la sol şi multietajate; - spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;- spaţii plantate; Se admit completări cu funcţiuni complementare – comerţ cu amănuntul, servicii, alimentaţie publică, parcaje precum şi clădiri multifuncţionale care includ servicii publice.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică. Se admite amplasarea de locuinţe colective cu servicii şi comerţ cu amănuntul la parter. Se admit activităţi manufacturiere care nu utilizează spaţiul liber din incintă pentru producţie şi depozitare şi nu produc noxe incompatibile cu vecinătate. Se admite amplasarea de sport şi agrement în spaţii deschise fără a stânjeni echipamentele şi locuinţele din vecinătate.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări:- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;- curăţătorii chimice;- depozitări de materiale refolosibile;- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;- activităţi care utilizeaza pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI) În cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcţiuni cu raza de servire municipală şi supramunicipală şi 800mp cu deschidere de 20m pentru construcţii publice situate în zonele protejate sau cele cu raza de servire sau adresabilitate redusă. Pentru celelalte categorii de funcţiuni se recomandă parcele având minim 500mp şi un front la stradă de minim 12m, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18m în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT. Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente. La intersecţia 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 şi a II-a şi

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) şi e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

de 6m pe străzi de categoria a III-a. În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creaza aglomeratie în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o latime de cel puţin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la 1/ 4 din înălţime în baza unui PUD care va include desfăşurări de fronturi şi, în cazul în care sunt implicate funcţiuni protejate, si studiu de însorire. Retragerea faţă de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20m de la aliniament cu excepţiile menţionate 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 şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3,5m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona centrală şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau un lăcaş de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5m. Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeasi categorie (se cupleaza clădiri principale între ele si anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităţilor funcţionale. Distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10m. Se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor cu alte funcţiuni decât locuinţe, care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele adiacente, situate la mai puţin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ În cazul în care una dintre constructii are o functiune care necesită iluminare naturală distanta minimă între clădiri este înălţimea la cornişă a celei mai înalte dar nu mai puţin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcţiune cu prescripţii specifice de însorire distanţa între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 6m.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puţin un acces carosabil de minim 4m lăţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică. Numărul acceselor se stabileşte pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare şi 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 şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. 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 distanţă de maxim 250m. Pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fara stânjenirea circulaţiei rutiere şi pietonale.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea maximă admisibila în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

În intersecţii se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul faţadelor pe o lungime de 15m de la intersecţia aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m şi a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior). În cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulaţie şi pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulaţie; daca diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. Dacă înălţimea clădirii depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanţă minimă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puţin de 6m şi cu condiţia sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepţie de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălţime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ţine seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă". Este interzisă utilizarea culorilor stridente;finisajele exterioare vor avea culori pastelate şi culori naturale ale materialelor. În zonele protejate construcţiile vor avea de regulă volumetrii şi finisaje tradiţionale.

În zonele noi se recomandă faţade cu volumetrii şi finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori;este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe baza unor studii şi avize suplimentare.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reteaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacităţii reţelelor publice, la un bazin de retenţie situat în incinta proprietăţii. Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supraterane a reţelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) si stabilirea unui program de trecere a reţelelor existente în subteran. Pentru instituţiile şi echipamentele publice se vor asigura suplimentar şi

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) şi e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE 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 cu 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.
Pentru realizarea împrejmuirii laterale și posterioare a proprietatii este necesar acordul notarial al vecinilor implicati.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 50%
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentele de mai sus
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 2mp ADC/ mp teren.
In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul pentru realizarea unui complex de locuinte individuale, este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate.
Cf. art. 47, alin. (3), lit. e) pentru divizarea terenului în mai mult de 3 parcele este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal.
Cf. prevederilor art.32, alin. (1), lit. c), autorizarea investiției este condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității; cf. alin (3), (4), (6), (7) , avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia 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, piese desenate respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime ; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților.
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 și desenate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi folosit in scopul:

"ELABORARE PUZ - "COMPLEX LOCUINTE 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: **Agentia pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd.Bucureşti 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 ș 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.

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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/ sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

[X] Acord notarial de la MACRIU PUICA – intabulare drept de SUPERFICIE – conform extras CF 39955 (C.PARTEA III. SARCINI)

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

[X] alimentare cu apă
[X] canalizare
[X] alimentare cu energie electrică
[X] alimentare cu energie termică
[X] gaze naturale
[X] telefonizare
[ ] salubritate(contract evacuare deşeuri)

[ ] aviz pentru racord alimentare cu apă
[ ] aviz pentru racord canalizare
[ ] aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deşeuri inerte
[ ] acord Direcţia Patrimoniu PMG
[ ] acord Direcţia Servicii Publice PMG

d.2) avize şi acorduri privind:

[X] securitatea la incendiu [ ] protecţia civilă [X] sănătatea populaţiei

d.3) avize/ acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

[ ] Certificat de atestare fiscală – DITL
[ ]Acord Inspectoratul de Stat în Construcţii în cazurile precizate în regimul tehnic
[X] Aviz I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier

[ ] Aviz M.C.I.N. – D.J.C. Giurgiu
[ ] Aviz M.A.N. prin Statul Major General
[ ] Aviz M.A.I.

[ ] Aviz Serviciul Român de Informaţii
[ ] Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă
[ ] Aviz Compania Naţională de Căi Ferate

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

[X] Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, cu avizele precizate în Ordin 176/N/2000, elaborat de MLPAT cu respectarea prevederilor de informare şi consultare a publicului cf.HCLM 196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriulu, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010 ; **Documentatia va include analiza circulatiei si solutiile necesare pentru asigurarea fluentei traficului si coerenta drumurilor propuse cu arterele de circulatie existente.**

[X] Aviz de oportunitate conform precizărilor de la regimul tehnic

[ ] verificarea proiectului cf. L. 10/1995 şi H.G. 925/ 1995 la toate cerinţele cf. categoriei de importanţă a clădirii.

[ ] Audit energetic
[ ] Expertiza tehnică

[X] Studiu geotehnic
[ ] Studiu de circulaţie

[x] Studiu topografic vizat OCPI GIURGIU

[X] e) Punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

[X]Dovada achitarii tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanisrilor din România;

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Nicolae BARBU

SECRETAR GENERAL,
Băiceanu LILIANA

ARHITECT ŞEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

ŞEF BIROU,
Silvia CORNOIU

ÎNTOCMIT,
Ciprian SIVU-DAPONTE

Achitat taxa de: 120,00 lei, conform Chitanţei nr. 0195183 din 30.09.2019.

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) şi e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

formular tip F.6 cf. Anexei 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

ROMÂNIA, judeţul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 38035 din 15.07.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 257 din 15.07.2025

În scopul:

ÎNTOCMIRE PUZ DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Ca urmare a cererii adresate de **Florian RĂDULESCU** cu domiciliul în judeţul **Giurgiu**, municipiul Giurgiu, fdt. **1907, nr. 6 și Irina RĂDULESCU** cu domiciliul în judeţul **Giurgiu**, municipiul Giurgiu, str Victoriei, nr. 13, telefon/fax **0737810047**, înregistrată la nr. **38035** din **11.04.2024**, pentru imobilele - terenuri şi/sau construcţii -, situate în judeţul **GIURGIU, municipiul**/oraşul/comuna **Giurgiu**, str. **Frasinului, nr. 16A, CF 39955, NC 39955, str. Sabarului, FN, CF 38666, NC 38666, str. Frasinului, nr. 16B, CF 39785, NC 39785** sau identificate prin **plan de încadrare în zonă, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);**

în temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:**

- imobil – teren (S=166mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Rădulescu Florin și Rădulescu Irina), cf. act notarial nr. 1134/ 11.06.2019, act notarial nr. 206/ 11.09.2017 emis de Neagoe Mihaela, act notarial nr. 885/ 06.05.2019 emis de NB Ioana-Liliana Vlăsceanu, imobil – teren (S=181mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Rădulescu Irina), cf. act notarial nr. 882/ 23.05.2018, emis de Vlăsceanu Ioana Liliana, imobil – teren (S=11281mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Rădulescu Florin și Rădulescu Irina), cf. act notarial nr. 1820/ 04.09.2019, act administrativ nr. 303/ 24.09.2018, act notarial nr. 253/ 08.02.2019, act notarial nr. 885/ 06.05.2019 emise de BIN Vlăsceanu Ioana Liliana, act notarial 206/ 11.09.2017emis de Neagoe Mihaela situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu sunt situate în zonă protejată
- nu sunt interdicţii de construire
- imobilul identificat cu CF 39955, NC 39955 este grevat cu sarcină drept de superficie în favoarea Macriu Puica, cf. CVC 1474/ 06.06.2005 emis de BNP Neagoe Mihaela (extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 70027/ 16.06.2005)

2. **REGIMUL ECONOMIC:**

- terenuri situate în zona "D" conform HCLM 173/2007;
- folosinţa actuală: arabil, livadă, curți-construcții;
- destinaţia: arabil, livadă, curți-construcții

3. **REGIMUL TEHNIC:**

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referinţă **LM4 – subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor, IS 7 – subzona mixtă, destinată dotărilor în zonele de dezvoltare (viitoare centre de cartier) subzonă comerț și servicii**, 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 terenurilor adiacent străzii Frasinului care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de min. 12,00m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejmuirile, la o distanță de 6,00m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

LM4 – subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor

Prevederile subzonei **LM4** sunt completate de prevederile subzonelor **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.**

IS1 – Subzona de echipamente publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar, **IS2A** – Subzona de comert, service, **IS3** – Subzona de cult, **IS4** – Subzona constructiilor pentru invatamant, **IS5** – Subzona constructiilor pentru cultura, **IS6** – Subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale

- UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise reparații la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale; echipamente publice specifice zonei rezidenţiale; 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; spaţii libere pietonale.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă; locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei și a sistemului de colectare a gunoiului, 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; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată; se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a

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 protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni permise în zonă cu condiţia păstrării ponderii locuirii în proporţie de minim 30%; se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activităţi manufacturiere cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 250mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zonele de locuit la mai puţin de 50m de locuinţe sau alte funcţiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie; se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi birouri cu suprafeţe între 250mp şi 600mp, care îndeplinesc celelalte condiţii de mai sus cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii PUD; se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiţia ca spaţiile de alimentaţie publică aferente să nu aibă program peste orele orele 22:00; spaţii închise pentru spectacole sau sport; lăcaşuri de cult; spaţii de întreţinere corporală şi recreere în spaţii acoperite; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.; se admite amplasarea atelierelor de întreţinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activităţi cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, etc.); panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp şi 10m înălţime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor şi semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe faţada clădirii, la minim 5m de limita proprietăţilor învecinate; funcţiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22:00, producând dezagremente, la mai puţin de 50m de locuinţe şi alte funcţiuni protejate; funcţiuni care produc un nivel de zgomot peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puţin de 50m de locuinţe şi alte funcţiuni protejate.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: orice funcţiuni care nu pot asigura în interiorul proprietăţii spaţiile de parcare şi manevră auto, precum şi suprafaţa de spaţii verzi minimă normată pentru funcţiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiţii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice); funcţiuni comerciale şi servicii profesionale sau activităţi manufacturiere care depăşesc suprafaţa de 600mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie; activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activităţi; anexe gospodăreşti care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice; autobaze şi staţii de întreţinere auto cu mai mult de trei posturi; lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise sau utilizări admise cu condiţionări.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI): Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafaţa de minim 350mp şi un front la stradă de minim 15m pentru locuinţe individuale şi pentru alte funcţiuni şi minim 12m pentru locuinţe cuplate. Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită de minim 3,5m; pentru alte funcţiuni decât locuinţe şi anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat deschis circulaţiei publice. Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lăţimea.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiţii: clădirile existente sunt dispuse la aliniament; aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat; clădirile propuse nu necesită mai mult de trei locuri de parcare la sol; nu este afectat domeniul public (deschidere uşi, rampe, trepte, etc.). În toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanţă de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepţia garajelor şi spaţiilor comerciale cu suprafaţa construită desfăşurată sub 25mp; acest tip de construcţii se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiţia să nu afecteze domeniul public. Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepţia cazurilor de mai jos, şi se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3,5m. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipuleaza astfel. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate exista, la data aprobării prezentului regulament, construcţii cu funcţiuni similare, legal executate pe limita de proprietate. Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcţii cuplate. Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5m. Distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10m. Nerespectarea retragerilor precizate conform RLU este posibilă cu acordul autentificat al proprietarilor direct afectaţi.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 4m; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin de 4m în cazul în care nici una dintre construcţii nu are camere locuibile.

- CIRCULAŢII ŞI ACCESE: Pentru locuinţe parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,5m lăţime. Pentru alte funcţiuni decât locuinţe şi anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat legal înfiinţat şi deschis circulaţiei publice.

- STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulaţiilor publice. Pentru construcţii de locuinţe vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuinţă unifamilială cu lot propriu cu suprafaţă desfăşurată până la 120mp; câte două locuri de parcare la 1 locuinţă unifamilială cu lot propriu cu suprafaţa desfăşurată peste 120mp.

- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălţimea maximă admisibilă la cornişă 10metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului în suprafaţa maximă de 60% din aria construită.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş din materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei

strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

- SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică. 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 și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. 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. Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi. În lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2m de limita de proprietate comună. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran. 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.

- ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m şi o parte transparentă din metal sau lemn dublată 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 pentru clădiri cu funcție exclusivă de locuire = 40%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2mp ADC/ mp teren

IS 7 – subzona mixtă, destinată dotărilor în zonele de dezvoltare (viitoare centre de cartier) subzonă comerț și servicii

IS7 – Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în zone de extindere a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în vecinătate. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul PUZ-ului zonei, care va ține seama de gradul de repezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente. Stabilirea echipamentelor publice necesare și detalierea reglementărilor din aceste zone se va face prin PUZ.

- UTILIZĂRI ADMISE: instituții, servicii şi echipamente publice de cartier: secții de poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc.); sedii de firme, birouri;- unități de învățământ preșcolar și școlar; cabinete medicale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; săli de spectacole, expoziții, cluburi; lăcașuri de cult; sport și agrement în spații închise; parcaje la sol şi multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate. Se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizeaza pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI). În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală și 800mp cu deschidere de 20m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu raza de servire sau adresabilitate redusă. Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500mp şi un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității şi de normele existente.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 şi de 6m pe străzi de categoria a III-a. În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creaza aglomeratie în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile publice 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 1/ 4 din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în

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 şi privind libera circulație a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire. Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanele 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 şi 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 cupleaza clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi 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.

În situația în care regimul de construire va fi cuplat pe una din limitele laterale (cu calcan), orientarea pantelor acoperișului va fi în interiorul proprietății, fără ferestre și cu acordul autentificat al vecinilor afectați.

- 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 functiune 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 ŞI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică. 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 şi 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. 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. Pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fara stânjenirea circulației rutiere și pietonale. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea maximă admisibila în planul fațadei nu va depăşi distanța dintre aliniamente; pot fi adaugate 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 şi 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 stradă secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație şi pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; daca diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. Dacă înălțimea clădirii depăşeşte 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 şi cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță". Este interzisă utilizarea culorilor stridente;finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor. În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale.În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori;este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii şi avize suplimentare.

- 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 branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.Se recomandă evitarea dispunerii supraterane 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 spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

- SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE: 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. 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 şi neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate şi 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

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 priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulație a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

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 cu 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.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT maxim = 50%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT maxim = 2mp ADC/ mp teren

Având în vedere că pentru terenurile identificate cu CF nr. 39785, nr. cad. 39785, CF nr. 38666, nr. cad. 38666, CF nr. 39955, nr. cad. 39955 se solicită parcelarea în vederea construirii unor locuințe individuale, în conformitate cu prevederile art. 32, alin (1), litera c) și alin. (3), (4), (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, autorizarea investiţiei este condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-şef şi aprobat de primarul localităţii;

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 investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;

b. piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi utilităţilor.

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

Prin PUZ se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: regimul de construire, **funcţiunea zonei,** înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei;

După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire, numai pe baza unui nou certificat de urbanism pentru investiţie, emis pe baza reglementărilor aprobate.

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Condiţii 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 şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal" în ceea ce priveşte: piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid); memoriu de prezentare, regulament local de urbanism şi piese desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situaţia existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare şi echipare edilitară), plan privind proprietatea şi circulaţia terenurilor.

PUZ se elaborează după obţinerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condiţiilor impuse de avizatori şi a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populaţiei, ca etapă obligatorie realizată prin grija iniţiatorului.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:
ELABORARE PUZ - PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:Agentia pentru Protecţia Mediului, Giurgiu, bd.Bucureşti bl.111, sc.A+B, parter

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente. În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste

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 protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

condiţii:După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării ucrărilor de construcţii. În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/ sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

[x] acord notarial al beneficiarului sarcinii "intabulare, drept de superficie dna Macriu Puica", conform C. Partea III. Sarcini din extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 70027/ 16.26.2005;

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [ ] D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

[x]alimentare cu apă (aviz amplasament)
[x] canalizare (aviz amplasament)
[x]alimentare cu energie electrică (aviz amplasament)
[x] alimentare cu energie termică
[x] gaze naturale(aviz amplasament)
[x] telefonizare

[ ] aviz pentru racord alimentare cu apă
[ ] aviz pentru racord canalizare
[ ] aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deşeuri inerte
[ ] salubritate (contract evacuare deşeuri inerte)
[ ] acord Direcţia Patrimoniu PMG
[ ] acord Direcţia Servicii Publice PMG

d.2) avize şi acorduri privind:

[x] securitatea la incendiu [ ] protecţia civilă **[x] sănătatea populaţiei**

d.3) avize/ acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

[x] aviz I. P.J. Giurgiu - Serviciul rutier
[ ] atribuire nr. poştal – Direcţia Patrimoniu (PMG)

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

[x] 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

[x] 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 **[x] Studiu geotehnic, inclusiv referat Af** **[x] Studiu topografic vizat OCPI**
[ ] Expertiza tehnică **[x] Studiu de circulație**

[x] e) Punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

[x] Dovada achitarii tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbaniștilor din România

[ ] f) dovada înregistrării proiectului la O.A.R. (copie);

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

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,** **ARHITECT ŞEF,**
Adrian Valentin ANGHELESCU

L.S.

Întocmit
Ana-Maria Tatu

Achitat taxa de: 131,00 lei, conform chitanță nr. 543064(58) din 17.06.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ ~~prin poștă~~ la data de _____ 2025

pe RADU
RADULESCU FLORIN
16 - 6 - 2025

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter perso
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecţia persoanelor fizice î ... or cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

CIUBOTARU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 115885
2025 10 20

Domnule Primar,

Subsemnatul Radulescu Florian, domiciliat in Giurgiu, Fdt. 1907, nr. 6, titular al PUZ "Dezmenbrare teren pentru constructie locuinte individuale" situat in Giurgiu str Frasinului, nr. 16A, conform Certificatului de Urbanism nr 257/15.07.2025, va rog a dispune continuarea elaborarii documentatiei PUZ cu urmatoarele avize de amplasament si studii anexate:

1. Notificare DSP, jud. Giurgiu, nr. 330/02.09.2025
2. Avize ReteleE lectrice Romania SA nr. 27629873/21.08.2025
3. Punct de verede ISU Giurgiu, nr. 2820983/19.08.2025
4. Acord Politia Municipiului Giurgiu nr 434644/16.09.2025
5. Aviz Orange Romanaia SA nr AF0875163/32987/11.09.2025
6. Aviz Apa Service SA nr 14669/15.09.2025
7. Aviz Uzina Termoelectrica Production SA nr 3246/02.09.2025
8. Decizia APM Giurgiu nr 8736/29.09.2025
9. Decizia APM Giurgiu nr 8736/13.10.2025
10. Aviz Distrigaz Sud Retele nr 77874-321838-93/05.09.2025
11. Studiu Geotehnic
12. Studiu Topografic
13. Studiu Circulatie

Radulescu Florian

Semnatura.

BORDEROU
Pr. Nr. 1041/2019
PUZ nr.cad. 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte Individuale"
str. Frasinului nr.16A (fost 16B), mun. Giurgiu

Piese scrise
- Borderou
- Volumul I - Memoriu de prezentare
- Volumul II - Regulament local de urbanism

Piese desenate
- 1– Incadrarea in teritoriu
- 2– Situatia existenta
- 3– Reglementari urbanistice
- 4 – Reglementari tehnico-edilitare
- 5 – Regimul juridic
- 6 – Unitati teritoriale de referinta
- 7 – Propunere orientativa

Acte anexate
- Adresa de inaintare
- Extrase carte funciara
- Certificat de urbanism (copie)
- Aviz de oportunitate (copie)
- Acte cadastrale – fisa bunului imobil
- Copii CI proprietari

- ***MEMORIUL DE PREZENTARE***

1.INTRODUCERE
1.1. Date de recunostere a documentatiei
1.2. Obiectul lucrarii
1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
2.1. Evolutia zonei
2.2. Incadrarea in localitate
2.3. Accesibilitate la cai de comunicatie
2.4. Situatia juridical a terenului
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Caracterul zonei, aspectul architectural- urbanistic
2.7. Echiparea edilitara
2.8. Probleme de mediu
2.9. Optiuni ale populatiei
3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE
3.1. Aspecte urbanistice
3.2. Disfunctionalitati – prioritati
4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4.1 Modernizarea circulatiei
4.2.Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
4.3 Echipare edilitara
4.4.Obiective de utilitate publica
4.5.Tipuri de proprietate
4.6. Circulatia terenurilor
5.CONCLUZII
5.1.Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice in prevederile PUG
5.2.Prioritati de interventie
5.3.Aprecieri ale elaboratorului

- ***REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM***

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE
Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte individuale" - str. Frasinului, nr.16A (fost 16B), municipiul Giurgiu

1.1DATE GENERALE

obiectul documentatiei

Plan Urbanistic Zonal nr.cad 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte individuale"

amplasament

- Intravilan municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu
- str. Frasinului nr.16A (fost 16B)

investitor si proprietar

- d-nul Radulescu Florian, Giurgiu, fdt.1907 nr.6
- d-na Radulescu Irina,Giurgiu, str. Victoriei, nr.13

proiectant general

- SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL
- J40/6590/2003 , RO15442680
- str. Dr. Panait Iatropol, nr.9, etaj, S5, Bucuresti
  Dr. Arh. Dragos Negulescu – membru RUR

certificat de urbanism

- 569/15.10.2019

numar proiect

- 1041/2019

data elaborarii

- martie 2020

1.2.Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost solicitata pentru a raspunde atat optiunilor proprietarilor privind utilizarea eficienta a terenurilor aflate in proprietate cat si preocuparii Primariei Giurgiu pentru ordonarea si modernizarea tesutului si aspectului urban din cadrul municipiului.

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia proprietarilor, d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina, de a realiza, pe terenul proprietate privata, un complex de locuinte individuale rezultat prin dezmembrarea terenurilor pe care le detin, in baza unei organizari unitare. Complexul isi va pastra caracterul privat (aleile interioare de acces urmand a fi proprietate in indiviziune aferenta fiecarui lot de locuire in parte) insa functionarea fiecarui lot din punct de vedere tehnico edilitar va fi independenta cu racorduri separate la retelele urbane. In cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere faptul ca suprafata scontata a fi construita este situata partial in zona de dezvoltare IS7, zona mixta cu caracter rezidential si comert – servicii, zona pentru care este necesar a se preciza regimul urbanistic de construire prin incadrarea clara in in subzone functionale. conform RLU PUG Giurgiu.

In conformitate cu tema de proiectare aprobata de comun acord cu beneficiarul, documentatia prezenta va rezolva urmatoarele aspecte :

- Reglementarea lotului cu nr.cad. 39955 in functie de solutia de dezmembrare
- Reglementarea loturilor cu nr.cad. 38666 si 39785 ca o extindere a aleilor interioare de acces la loturi
- Asigurarea accesului in perimetrul studiat in paralel cu studiul posibilitatii aplicarii reglementarilor PUG privind profilele stradale
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a zonei
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Pr nr 11128DU366/2009 Plan Urbanistic General al municipiului Giurgiu , intocmit de SC MinaMCom SRL 2011.
- Regulamentul Local de Urbanism afferent PUG municipiului Giurgiu
- Lucrari topografice (elaborate de firma RAVCAD), si cadastrale (elaborate de firma Terracad) puse la dispozitie de catre beneficiar
- Lucrari similare elaborate sau aflate in lucru la **837 ATELIER DE ARHITECTURA**

Prezenta documentatie contine reglementari ce vizeaza exclusiv terenurile proprietate privata ale d-lui Radulescu Florian si d-nei Radulescu Irina, pentru restul zonei analizate solutiile propuse pot constitui o baza pentru studii urbanistice viitoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1 Elemente de identificare si amplasare

Zona studiata se afla in cartierul Balanoaiei – Ghizdarului cu acces din ambele artere si contine un perimetru rezultat in interiorul unei insule urbane, avand ca vecinatati laturile posterioare ale loturilor de pe strazile Frasinului, Sabarului, intrarea Frasinului cat si de pe str. Balanoaiei. Terenul a rezultat dintr-o serie de operatiuni cadastrale de dezmembrare si alipire care, in situatia actuala, este format din trei loturi si anume :

	nr.cad	S TEREN	S construit	S desfasurat	POT ex	CUT ex
LOTUL 1	39955	11281	69	69	0,61%	0,0061
LOTUL 2	38666	181	0	0	0,00%	0
LOTUL 3	39785	166	0	0	0,00%	0
TOTAL		**11628**	**69**	**69**	**0,59%**	**0,006**

Categoria de folosinta a terenurilor este predominant agricola (arabil si livezi) dupa cum urmeaza :

	nr.cad	S TEREN	arabil	livezi	CC
LOTUL 1	39955	11281	7304	3332	645
LOTUL 2	38666	181	181	0	0
LOTUL 3	39785	166	165	1	0
TOTAL		**11628**	**7650**	**3333**	**645**

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu este amplasata in zona de nord-vest a orasului, la cca 1km sud fata de limita sa in aceasta zona. Terenul a apartinut intravilanului municipal, nefiind parte a extinderilor acestuia din ultimii ani.

2.1.2. Suprafata ocupata ,limite si vecinatati ;

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma neregulata,alungita cu fasii de teren ce asigura accesul in spre nord si sud, avand urmatoarele vecinatati, conform plansei nr.2 „Situatie existenta":

- la nord – strada Sabarului (prin lotul cu nr.cad. 38666)
- la sud – strada Frasinului (lot nr. cad 39955)
- restul conturului este delimitat de limitele posterioare ale unor terenuri proprietate privata, terenuri avand adresele postale atat pe str. Frasinului (inspre sud) , str Sabarului (inspre nord), intrarea Frasinului (inspre vest), intrarea Fluierului si str. Balanoaiei (inspre est) (lot nr. cad 39955)

Terenul insumeaza o suprafata de 11628 mp; in fapt obiectul principal al studiului il constituie lotul nr. cad. 39955, in suprafata de 11281mp, celelalte fiind loturi ce contribuie la irigarea, din punct de vedere infrastructural, a zonei.

2.2.Accesibilitate

Accesul pe amplasament se realizeaza atat din str. Frasinului cat si din str. Sabarului, ambele avand latimea mai mare de 4.00m (str. Frasinului ajungand in dreptul lotului analizat la 6.00m). Cele doua strazi fac legatura intre str. Balanoaiei si str. Ghizdarului (avand deci posibilitatea unui acces din ambele), iar din intersectia acestora cu str. Ramadan si str. Garii, in zona « Bariera Balciului », se asigura deci o accesibilitate facila catre toate zonele orasului. In ceea ce priveste legaturile externe, cele doua artere se transforma la iesirea din intravilan in drumuri judetene/nationale majore – str. Balanoaiei in DN5B –Ghimpati/Gaesti, str. Ghizdarului in DJ503 Toporu/Videle. Atat str. Frasinului (propect 5-8m) cat si str. Sabarului (prospect 4-5 m) sunt drumuri de pamant/pietris, fara profil regulat.

Ambele strazi sunt slab circulate, doar de catre riverani, fara circulatie trafic greu; de asemenea desi cu accesibilitatea acestui trafic greu atat str. Ghizdarului cat si segmentul aferent analizei din str. Balanoaiei sunt de asemenea cu indici de trafic sub capacitatea proiectata.

2.3.Situatia juridica a terenului

Terenul (toate loturile) este proprietatea in indiviziune a d-lui Radulescu Florian si a d-nei Radulescu Irina dupa cum rezulta din extrasele CF atasate.Conform extrasului de carte funciara aferent, terenul cu nr.cad. 39955 este grevat de sarcini rezultand din intabularea unui drept de superficie. Adresa postala este str. Frasinului nr. 16A, aceasta fiind in curs de actualizare la OCPI (unde cf. extras CF preluat in CU aferent actualei investitii terenul este mentionat la nr. 16A)

2.4.Analiza situatiei existente

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, exista constructii (constructia C1 cu functiune de locuinta existenta pe lotul nr.1) , astfel incat indicatorii fizico-urbanistici aferenti situatiei exitente sunt:

POT=0.61% (0.59% la nivelul lotului 1) , CUT=0.0061(0.0059 la nivelulu lotului 1)

Cu exceptia unei zone amenajate in jurul constructiei C1 si a platformelor necesare pentru accesul catre aceasta constructie, restul terenului este ocupat de vegetatie nativa.

In prezent terenul este imprejmuit, in mare parte imprejmuirea rezultand din gardurile posterioare ale laturilor adiacente, exceptie facand lotul cu nr.cad. 38666, care nu este imprejmuit. Din punct de vedere al echiparii edilitare terenul este racordat la alimentare cu energie electrica, insa acest racord nu va fi utilizat in cadrul sistemului de echipare tehnico-edilitara a intregului complex.

2.6.Studii de teren

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plat cu o altitudine de 21.00 cu o panta zonala pe directia nordnest sudest de cca 0.5%. Coordonatele punctelor de contur sunt prezentate pe plansele aferente prezentului PUZ.

Regimul climatic al zonei este de tip continental , care se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii moderate, ce cad adesea sub forma de averse si prin ierni reci , cu viscole mai rare decat in judetele din estul tarii si cu frecvente intevale de incalzire care provoaca topirea stratului de zapada si implicit discontinuitatea lui.

Valoarea temperaturii medii multianuale este de 11,3 °C,mediile lunii celei mai reci (ianuarie) prezinta valori care scad sub – 2,5 °C iar temperatura medie a lunii cele mai calde (iulie) este peste 23 °C. Cantitatile medii anuale de precipitatii totalizeaza 553 mm la Giurgiu.

Geologic regiunea face parte din marea unitate structurala „Platforma Moesica", fiind alcatuita în suprafata din depozite de varsta cuaternara, asezate peste fundamentul cretacic calcaros.Hidrologia zonala se caracterizeaza prin prezenta stratului acvifer cu nivel liber variabil, în depozite aluvionare de nisipuri cu pietrisuri - apartinand cuaternarului. Geomorfologic, amplasamentul se gaseste pe terasa inferioara a Dunarii -zona depresionara; în interiorul terasei inferioare se identifica o zona depresionara cu cote generale de 18-20m R.M.N. Terenul de fundare din zona depresionara este un teren dificil, caracterizat prin prezenta unor depozite coezive moi, puternic compresibile, dispuse peste orizontul aluvionar de nisipuri si pietrisuri.Adancimea maxima de înghet este de 0,80m de la suprafata terenului. Seismicitatea zonei este de gradul VIU, conform Normativului PI00/92, aflandu-sr in zona seismica de calcul D, cu Ks = 0,16 si Tc = 1,5 secunde.

2.5.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Tendinta este in prezent de constituire din zona periurbana agricola in zona periferica rezidentiala. Astfel au aparut o serie de locuinte in zona, in ultimii ani, in special pe str. Frasinului datorita apropierii acesteia de intersectia Ramadan, str. Garii, Ghizdarului si Balanoaiei. Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona are un caracter eterogen fara identitate vilele P+1/2 din ultimii ani alternand cu locuinte individuale de tip vagon. Din punct de vedere al amplasarii pe parcela majoritatea locuintelor sunt amplasate la aliniament, rezultand (in special pe str. Frasinului, un front discontinuu, alternad constructiile cu gardurile inalte. Terenurile au rezultat din dezmembrari succesive astfel incat ocuparea terenului variaza in functie de suprafata parcelei, locuintele avand o amprenta in jurul valorii de 80mp. Starea fondului construit in zona este satisfacatoare.

Terenul se afla in afara perimetrelor rezervatiilor urbanistice sau arhitecturale stipulate prin documentatia aferenta PUG-ului Giurgiu.

2.6.Echipare edilitara

Zona beneficiaza de posibilitatea echiparii tehnico-edilitare (apa-canal, electric, mai putin cea de alimentare cu agent termic, reteaua de gaze de asemenea fiind in proiect), cu racord pe strazile Balanoaiei si Ghizdarului, strazile de acces nevand racordurile trase cu exceptia retelei de alimentare cu energie electrica. Pe strada Frasinului exista un post Trafo in constructie de zidarie de unde pleaca retele de distributie zonale.

2.8. Probleme de mediu

In zona PUZ nu se poate vorbi despre o relatie « cadru natural – cadru construit » , cadrul construit neavand personalitate clar definita , iar cadrul natural de origine nativa, zonele verzi existente nefiind puse in valoare.

Terenul , datorita imprejmuirii sale, este curatat de gunoaie, iar situarea sa in interiorul insulei urbane determinata de str. Frasinului, str. Sabarului, str. Balanoaiei si Intr. Frasinului constituie un atuu in ceea ce priveste izolarea fonica fata de traficul greu aferent drumurilor DN5B si DJ503

2.7.1 aer

In zona studiata nu apar poluari permanente ale aerului, dupa cum rezulta din analizele facute in cadrul programului de monitorizare a calitatii aerului, deoarece, desi in zona continua existenta unor functiuni cu caracter industrial acestea sunt mai degraba in sfera depozitari/ logistice.

2.7.2 apa

In suprafata studiata nu exista apa de suprafata .

2.7.3 sol

Anterior terenul a fost utilizat in legumicultura aferenta gospodariilor individuale, nefiind vorba de o suprafata mare care sa necesite tratamente poluante.

2.7.4 nivel fonic

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta autovehiculele mari (TIR) care circula pe str. Balanoaiei si pe str. Ghizdarului; acesta problema este atenuata de situarea terenului in planul 2 fata de str. Balanoaiei

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1.Analiza urbanistica

3.1.1Prevederi ale PUG

a. Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011 , sintetizat in CU aferent prezentului proiect, amplasamentul studiat este incadrat majoritar in IS7 SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER), cu urmatoarele utilizari:

UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice de cartier: sectii de politie, unitati de interventie în situatii de urgenta, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primariei, etc.);
- sedii de firme, birouri;
- unitati de învatamânt prescolar si scolar;
- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- sali de spectacole, expozitii, cluburi;
- lacasuri de cult;
- sport si agrement în spatii închise;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate.

Se admit completari cu functiuni complementare – comert cu amanuntul, servicii, alimentatie publica, parcaje precum si cladiri multifunctionale care includ servicii publice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

Se admite amplasarea de locuinte colective cu servicii si comert cu amanuntul la parter.

Se admit activitati manufacturiere care nu utilizeaza spatiul liber din incinta pentru productie si depozitare si nu produc noxe incompatibile cu vecinatate.

Se admite amplasarea de sport si agrement în spatii deschise fara a stânjeni echipamentele si locuintele din vecinatate.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- statii de întretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decât cele prevazute la articolele 1 si 2;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

b. Zona sudica a amplasamentul (zona de acces catre interiorul parcelei este incadrata in face parte din subzona rezidentiala **LM 4 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR, cu urmatoarele utilizari admise:**

UTILIZARI ADMISE

- reparatii la locuintele existente;
- locuinte individuale în regim de construire discontinuu;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate – plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spatii libere pietonale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto în incinta;
- locuinte colective mici cu solutionarea în interiorul parcelei si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii în concordanta cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, în conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.) în suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/ unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
- sere de maxim 100mp;
- toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.

Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admite conversia locuintelor în alte functiuni permise în zona cu conditia pastrarii ponderii locuirii în proportie de minim 30%.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 10 autoturisme concomitent, sa nu produca un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zonele de locuit la mai putin de 50m de locuinte sau alte functiuni protejate, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si birouri cu suprafete între 250mp si 600mp, care îndeplinesc celelalte conditii de mai sus cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.

Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu conditia ca spatiile de alimentatie publica aferente sa nu aiba program peste orele orele 22:00.

- spatii închise pentru spectacole sau sport;
- lacasuri de cult;
- spatii de întretinere corporala si recreere în spatii acoperite;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, discoteci, etc.;

Se admite amplasarea atelierelor de întretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, etc.).

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m înaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5m de limita proprietatilor învecinate;
- functiunile altele decât locuirea sunt permise numai daca nu se încadreaza în urmatoarele cazuri:
- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22:00, producând dezagremente, la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate;
- functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice functiuni care nu pot asigura în interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice);
- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 600mp ADC sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitati;
- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de întretinere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

c. Pe de alta parte in zona vestica a terenului, pe plansa de circulatii aferenta PUG este mentionata creerea unui drum public, astfel acesta portiune se incadreaza in CC1 – zona cai de comunicatie carosabile cu urmatoarele utilizari:

UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile I-IV;
- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera;
- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri;
- autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si întretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din Municipiu, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;
- constructii si amenajari pentru gararea si întretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise în localitate, instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- constructii si amenajari pentru depozitarea, reambalarea si expedierea produselor transportate, spatii si constructii de expunere si comercializare a produselor pentru comertul en-gros si pentru comertul en-detail numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de constructie si finisaj, mobilier, ambarcatiuni si diverse alte produse pentru întretinerea gradinilor, camping, etc.);
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;
- vama;
- spatii verzi amenajate – în general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariati si pentru calatori.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate în zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- constructiile si amenajarile amplasate în zona de protectie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
- zona de protectie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea prevazuta în Legea Drumurilor, situata de o parte si de alta a drumului, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acestora;
- depozitele si anexele vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare împotriva riscurilor de incendiu si explozie.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute în prezentul PUG;

Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrari în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea autostrazii;
- modernizarea intersectiilor;
- realizarea pasajelor supra si subterane;
- realizarea spatiilor de parcare.

Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice constructii sau sau amenajari cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu exceptia lucrarilor de retele tehnico-edilitare care conformeaza proiectului sau si de siguranta circulatiei. Executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea în autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru începerea lucrarilor de modernizare.

3.1.2.Situatia existenta din punct de vedere functional

In prezent, zona este monofunctionala, in speta rezidential individuala, cu gospodarii extinse cu gradini de zarzavaturi, nefiind prezenta pe cele doua strazi nici o dotare cu acces public.

3.1.3.Disfunctionalitati – prioritati

In paralel au fost evidentiate o serie de disfunctionalitati, pentru care au fost facute propuneri de remediere si propuse prioritati de interventie.

Sintetic in tabelele de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme (carosabil, fond-construit-ocuparea terenurilor, echiparea edilitara, spatii verzi, probleme de mediu, zone protejate) aceste disfunctionalitati si prioritatile de interventie astfel :

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG; Existenta unor tronsoane de carosabil cu imbracaminte perimata	1.1.Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte confom normelor (str. Frasinului, str. Sabarului);
2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat accesibilitatea foarte buna	2.1. Reglementarea acestei zone (implicit a terenului studiat) care sa cuprinda functiunile zonei
3.1 Lipsa canalizarii si a retelei de alimentare cu apa pe unele strazi interioare secundare	3.1 Extinderea retelelor urbane tehnico-edilitare si racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale
3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale	3.2 racordarea acestor terenuri la reteaua urbana de gaze naturale
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata;

3.1.4.Optiuni ale proprietarilor/investitorilor

Prin prezentul studiul se doreste corelatea conditiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor functiuni rezidentiale, specifice zonei. Astfel, in principal, este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din IS7 in LM3**, louinte in zone de dezvoltare

3.1.5.Analiza critica a situatiei existente in corelare cu cea reglementata si scontata

Din capitolele anterioare se evidentiaza o serie de diferente intre reglementarile aferente PUG pe de o parte si situatia existenta si optiunile investitorilor pe de alta parte. Rolul PUZ este de a analiza si aplica PUG la o scara redusa prin confruntarea reglementarilor acestuia cu situatia efectiva din teren. Astfel, fata de prevederile PUG in zona se propun urmatoarele modificari:

a. Schimbarea incadrarii functionale a terenului din IS7 SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER) in LM3 –

SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE in baza urmatoarelor argumente:

- un centru de cartier poate fi sustinut in aparitia sa din doua directii: o operatiune urbana a autoritatilor publice, posibila doar in cazul in care terenul are o forma de proprietate publica sau din considerente economice, rezultate din piata imobiliara. Nici una din aceste directii nu este posibila (sau aplicabila) in cazul de fata.
- in geneza sa, un centru de cartier va aparea in zonele circulate cu presiune investitionala, deci aferente strazilor publice. Terenul analizat este situat in mijlocul unei insule urbane neparticipand efectiv la strazile mentionate
- PUG-ul a fost elaborat in 2011, iar in ultimii 8 ani piata nu a manifestat absolut nici o tendinta de constituire a unui asemenea centru, astfel incat dezvooltarea unor investitii de tipul celor mentionate in utilizarile IS7 nu ar fi conforme trendului, deci neeficiente din punct de vedere economic
- nu in ultimul rand piata manifesta pentru zona studiata o presiune pe segmentul locuirii individuale, fapt demonstrat de locuintele construite aici in ultimii ani (in special pe str. Frasinului)

b. In ceea ce priveste drumul mentionat in vestul terenului elaboratorul prezentului studiu nu considera fezabila mentinerea acestei prevederi in baza urmatoarelor argumente:

- in logica PUG-ului drumul este un drum de legatura intre strazi ce realizeaza accesurile la o serie de loturi (de irigare infrastructurala) deci nicidecum un drum major cu implicatii la nivel municipal (nici macar zonal/cartier)
- la cca 30m vest paralel cu acest drum se afla un drum public „intrarea Frasinului", drum public constituit pe 75% din lungimea necesara pentru a face legatura dintre strada Frasinului si str. Sabarului/Navodului; in continuarea sa nu se afla la acest moment contructii autorizate, aceasta strada putand sa preia prin prelungirea rolul drum mentionat prin PUG.
- avand in vedere existenta strazii publice „intrarea Frasinului", este ilogica prevederea a inca unui drum la 30m de primul avand in vedere ca rolul infrastructural pentru parcelele situate intre cele doua (echipare tehnico-edilitara si acces) este deja indeplinit de intrarea Frasinului si pe de alta parte de strada Sabarului si str. Frasinului.

Cu toate acestea avand in vedere ca aceasta cerinta a fost impusa de catre avizator (Directia Urbanism a Primariei Municipiului Giurgiu) ea a fost inclusa in prezentul studiu

c. Schimbarea functionala propusa pentru terenul adiacent str, Frasinului din LM4 in LM3 est minora dar este necesara pentru reglementarea fucntionala unitara a intregului perimetru studiat. De asemenea aleile din incinta nu vor deveni publice deci nu vor fi incadrate in zona functionala CC1 ci intr-o subzona functionala ce va tine cont de caracterul privat al acestora.

In afara acestora, celelalte prevederi PUG ce tin de realizarea prospectului profilelor propuse prin PUG la str. Frasinului si la str. Sabarului au fost preluate in prezentul PUZ desi fezabilitatea lor (in special in cazul strazii Sabarului) datorita constructiilor la ainiament si al formei si suprafetelor parcelelor, ar face o serie de loturi neconstruibile, este pusa sub semnul intrebarii de elaboratorul prezentei documentatii.

Functiunea propusa este clar ca nu influenteaza negativ zona, iar in ceea ce priveste celelalte prescriptii ce raman valabile pentru terenurile adicente celui studiat, elaboratorul prezentei documentatii considera necesara reevaluarea acestei zone in conformitate cu situatia din teren in momentul elaborarii noului PUG, deoarece aceste presciptii depasesc cadrul prezentei documentatii ce analizeaza exlusiv terenul in cauza.

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Solutia de parcelare a terenului consta in realizarea a 17 loturi de locuinte individuale P+1+M (unul dintre aceste loturi fiind aferent constructiei existente). Suprafata ramasa, constituita din loturile 2 si 3 si o parte din lotul 1 se constituie in alei in incinta, cu acces supravegheat, de acces la loturi..

4.1.Reglementari trama stradala

1. Drumuri publice

Pentru ambele strazi se preia profilul propus prin PUG in zona de acces de 12m astfel incat se reglementeaza retragerea imprejmuirilor (si barierelor/ portilor de acces)la 6.00m fata de axul drumului atat in zona de acces din nord cat si in zona de acces din sud. Aceasta prevedere era necesara pentru a evita stationarea autoturismelor pe drumul public la accesul in complex. Din punct de vedere al retragerilor la

aliniament se preiau reglementarile PUG: 5.00m retragere minima a construibilului de la aliniamentul nou format.

2. Alei in incinta

Profilul aleilor private (fara caracter public) de acces la loturi va fi de 7.00m (conform cerinta avizator Directia Urbanism Primaria Giurgiu), rezultat din 5.00m carosabil cu doua zone amorsa de 1.00m, cu rol de trotuar ocazional carosabil. Prospectul acestor alei (intre limitele construibilului) va fi de 17.00m in zona de acces la loturi (aleea est-vest) si de 11.00m in zonele fara acces la loturi (aleea nord-sud, tronson nordic). Aceasta alee cu sens unic inspre str.Sabarului va avea un prospect de 5.00m din care 3.50 carosabil. Tronsonul sudic al aleii nord sud va avea un prospect de 7.00m (cu 6.00m carosabil si trotuar de 1.00). Circulatia pe aceste alei se va realiza dupa cum urmeaza:

- pe aleea nord sud in sens unic din str. Frasinului inspre str. Sabarului (pe tronsonul nordic), in dublu senspe tronsonul sudic
- pe aleea est-vest sens dublu cu intoarcere in „T" prevazuta la capetele aleii.

In zona centrala, pe aleea nord-sud se prevad adiacent acesteia 4 locuri de parcare pentru vizitatori.

Se reglementeaza caracterul privat al acestor alei si se instituie obligativitatea prevederii de porti sau bariere la accesul pe aceste alei private.

4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

Regim de inaltime

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu, locuintele incadrate in LM3 se reglementeaza urmatoarele:

Regim de inaltime max P+2

Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

Din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici se reglementeaza urmatoarele::

POT maxim – 35%;CUT Maxim – 1 (pentru P+2)

Spatiu verde – minim 30%

Locuri de parcare – 2/lot + 4 locuri de parcare vizitatori

Retrageri

Din punct de vedere al retragerilor, se reglementeaza urmatorul construibil:

1. pentru loturi:
   reteragere de la limita de la aleea de acces: 5.00m (ceea ce presupune in general, o retragere de 8.50m din ax)
   retrageri laterale: 3.00m
   retragere posterioara: 5.00m
2. pentru imprejmuirea intregului complex se reglementeaza o retragere la 6.00m fata de axul strazilor adiacente ceea ce inseamna:
   - cca 3.00m fata de aliniamentul actual la str. Frasinului
   - cca 4.00m fata de aliniamentul actual la str. Sabarului
   Fata de aceasta linie a imprejmuirii (ce coincide nu amplasamentul noului aliniament) se reglementeaza retragerea construibilului in aceste zone la 5.00m.
3. pentru realizarea obiectivului de utilitate publica OUP3 s-a instituit o fasie de zona neconstruibila de latime 6.00m in zona vestica a amplasamentului:

4.3. Reglementare lotizare

Prin prezentul **PUZ** se propune deci schimbarea functionala in zona de dezvoltare - comert servicii (Is7), in locuire individuala in zone de dezvoltare (LM3) si alei private in incinta (CC1pr) cu urmatorul bilant functional pentru terenul analizat:

	existent		propus		
	mp	%	mp	%	
TEREN AGRICOL	10983	94	0	0	TA
LOCUIRE INDIVIDUALA	645	5.5	9639.1	82.9	LM3
ALEI IN INCINTA	0	0	1988.9	17.1	CC1pr
TOTAL	11628	100	11628	100	
SUPRAFATA OUP	0	0	73.16	0.63	CC1

Acest bilant rezulta din lotizarea propusa, rezumata mai jos:

	nr.cad		S TEREN	REG.H.	POT MAX	CUT MAX	Subz. Fnc
		LOT 1.1	1274.61	P+2	35%	1	LM3
		S OUP1 din lot 1.18			44.81		CC1
		LOT 1.2	455.18	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.3	450.06	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.4	446.9	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.5	678.97	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.6	553.51	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.7	447.67	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.8	454.65	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.9	459.63	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.10	504.92	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.11	483.67	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.12	513.43	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.13	520.22	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.14	509.02	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.15	834.67	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.16	489.61	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.17	562.34	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.18	1641.94		0	0	CC1pr
LOTUL 1		S OUP1 din lot 1.18			12.53		CC1
	39955	**total**	**11281**				
		LOT 2.1	181		0	0	CC1pr
LOTUL 2		S OUP1 din lot 2			15.82		CC1
	38666	**total**	**181**				
LOTUL 3	39785		**166**		0	0	**CC1pr**
TOTAL			**11628**				
LOCUIRE INDIVIDUALA			9639.06				LM3
ALEI IN INCINTA			1988.94				CC1pr
SUPRAFATA TOTALA OUP			73.16				CC1

Indicatoriii fizico-urbanistici rezultati din mobilarea urbana prezentata in plansa 7, sunt orientativi; ei vor suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare, in cadrul limitelor impuse de reglementarile urbanistice aferente prezentului PUZ, prezentate in plansa 3. "Reglementari Urbanistice"

4.5.Echipare edilitara:

Fiecare lot in parte va beneficia de racord la retele apa-canal retele ale caror trasee se gasesc pe str. Balanoaiei si Ghizdarului. Acest racord se va realiza prin prelungirea pe str. Frasinului a cestor retele de unde racordul pentru fiecare lot in parte se va realiza printr-o retea interioara pozata subteran pe traseul aleilor interioare.

Lotul beneficiaza deja de racord electric, un post Trafo pentru consumatori individuali fiind amplasat chiar pe str. Frasinului. De asemenea se va realiza o retea interioara de distributie la loturi ce se va constitui si in traseu pentru retea iluminat stradal.Exista de asemenea posibilitatea alimentarii cu energie electrica din str. Sabarului

Reteaua de alimentare cu gaze naturale este in proiect pentru zona analizata. In momentul extrinderii ei pe str. Balanoaia sau Ghizadarului se proprune racordarea fiecraui lot individual la aceasta prin tr-uin traseu pe str. Frasinului. Echiparea existenta a lotului 1.1 (alimentare cu energie electrica) nu este inclusa in sistemul de echipare edilitara propus pentru intreg complexul.

SOLUTIILE SI ZONELE DE RACORD PREZENTATE IN PLANSA 4 SUNT PROPUNERI ORIENTATIVE; SOLUTIILE FINALE VOR FI STABILITE DE CATRE ADMINISTRATORII DE RETELE IN ETAPELE ULTERIOARE DE PROIECTARE

4.6 Tipuri de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica – domeniu public

Teren proprietate publica de interes municipal – reprezentat de strazile existente in zona studiata

Proprietate privata – domeniu privat

- Teren proprietate privata a administratiei locale (municipale si judetene) –
- Teren proprietate privata a persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenurile reglementate si cele adiacente

Obiective de utilitate publica

Pentru zona in cauza sunt propuse doua obiective de utilitate publica cu incidenta indirecta asupra terenului analizat:

- OUP1 - REALIZAREA CONFORM PROFIL REGLEMENTAT A MODERNIZARII SI REGULARIZARII STRAZII FRASINULUI | AUUTORITATEA LOCALA | 560ml
- OUP2 - REALIZAREA CONFORM PROFIL REGLEMENTAT A MODERNIZARII SI REGULARIZARII STRAZII SABARULUI - NAVODULUI | AUTORITATEA LOCALA | 650ml

  Pentru cel de-al treilea obiectiv de utilitate publica (strapungere Sabarului-Frasinului propunere PUG) terenul a fost declarat neconstrubil, urmand ca acestea sa intre in domeniul public ulterior cand vor avea acces public realizat special pentru realizare OUP.

4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Regimul juridic

Loturile analizate (1,2 si 3) isi pastreaza forma de proprietate cu urmatoarele exceptii rezultate din necesitatea rezervarii terenurilor pentru obiectivele de utilitate publica zonala (S total -73.16mp):

-lotul nr.1 nr.cad. 39955: o suprafata de 57.34mp este propusa pentru intrarea in domeniul public de interes local numai pentru realizarea OUP – „Modernizare si regularizare traseu str. Frasinului cf. profil PUG"

-lotul nr.2 nr.cad. 38666: o suprafata de 15.82mp este propusa pentru intrarea in domeniul public de interes local numai pentru realizarea OUP – „Modernizare si regularizare traseu str. Sabarului cf. profil PUG"

Aceste suprafete raman in proprietate privata pana la demararea procedurilor de realizare OUP, fiind incluse in loturile 1.1, 1.18 si 2 conform tabelului de mai sus.

Regimul tehnico-economic

Terenurile isi pastreaza regimul tehnic si anume terenuri intravilane. In ceea ce priveste categoria de folosinta categoria de folosinta agricola de prezent (arabil si livezi) este propusa pentru schimbare in curti-constructii si platforme astfel:

			existent			propus	
			agricol				
	nr.cad	S TEREN	arabil	livezi	CC	alei	CC
LOTUL 1	39955	11281	7304	3332	645	1460.81	9820.19
LOTUL 2	38666	181	181	0	0	181	0
LOTUL 3	39785	166	165	1	0	166	0
TOTAL		**11628**	**7650**	**3333**	**645**	**1807.81**	**9820.19**

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG

Prezenta documentatia se inscrie in prevederile PUG privind zona nord-vestica a municipiului, detaliind si punand in legatura aceste prescriptii cu situatia din teren.

5.2. Prioritati de interventie

Pentru punerea in practica a remodelarii functionale solicitate de beneficiari se fac urmatoarele propuneri mentionate in ordinea prioritatii :

Etapa nr.1 – maxima prioritate

- Inaintarea spre avizare si apoi spre aprobare la organele competente;

Etapa nr.2 – prioritate mare

- Realizarea dezmembrarii cadastrale
- Echiparea tehnico-edilitara
- Demararea demersurilor pentru edificare ;
- Realizarea investitiilor scontate

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

Pe parcursul prezentului proiect proiectantul a oferit solutii si a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiari. Obiectivele majore de prioritate maxima sunt fezabile avand in vedere existenta factorului privat de decizie.

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Sporirea eficientei economice a terenului detinut de proprietar prin realizarea unor obiective compatibile cu amplasamentul
- Raspunde optiunilor beneficiarului referitoare la accesibilitatea loturilor
- Asigura administratiei locale, suportul urbanistic necesar abordarii etapelor urmatoare in vederea realizarii investitiilor in zona
- Permite realizarea investitiilor pe terenuri proprietate particulara prin definirea clara a apartenentei acestora la zone si subzone functionale pentru care s-au stabilit reglementari ;
- Asigura o calitate superioara a folosirii terenului studiat prin :
    - Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
    - Defineste caracterul zonei – zona de dotari de interes public

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM; PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ
nr.cad. 39955, 38666, 39785 UAT Giurgiu
"Complex Locuinte individuale" - str. Frasinului, nr.16A (fost 16B), municipiul Giurgiu

- DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii .

- Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza legislatiei specifice, incluzand in principal HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata 2002;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; LEGEA nr. 289 din 7 iulie 2006; ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; LEGEA nr. 168 din 12 iunie 2007; ordonanta nr. 27 din 27 august 2008. OUG 10/2009, , OUG 7/2011, Legea 162/2011, Legea 221/2011, OUG 85/2012, Legea 229/2013, Legea nr. 190/2013
- Ghid privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM010/2000
- Ghid cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism 80/N/1996

Tipul de ocupare al terenului este stabilit de amenajarea urbanistica.

1.2.Domeniul de aplicare

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma neregulata,alungita cu fasii de teren ce asigura accesul in spre nord si sud, avand urmatoarele vecinatati, conform plansei nr.2 „Situatie existenta":

- la nord – strada Sabarului (prin lotul cu nr.cad. 38666)
- la sud – strada Frasinului (lot nr. cad 39955)
- restul conturului este delimitat de limitele posterioare ale unor terenuri proprietate privata, terenuri avand adresele postale atat pe str. Frasinului (inspre sud) , str Sabarului (inspre nord), intrarea Frasinului (inspre vest), intrarea Fluierului si str. Balanoaiei (inspre est) (lot nr. cad 39955)

Terenul insumeaza o suprafata de 11628 mp iar perimetrul sau este identificat prin punctele de contur prezentate in planse. La data elaborarii prezentei documentatii adresa postala a terenului este str. Frasinului nr.16A (cf. Directie Patrimoniu Primaria Giurgiu); schimbarea acesteia la OCPI (din str. Frasinului nr.16B) este in curs.

- CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

2.1 Prevederile acestui regulament au tinut cont de regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu si de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, **detaliind si precizand reglementarile cadru prevazute in acesta**

2.2 In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificarile sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament. In cazul in care modificarile vor fi incredintate unui colectiv diferit de elaboratorul initial, se va solicita avizul SC 837 Atelier de Arhitectura SRL.

- DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera doua subzona functionale si anume:

- LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI,ÎN ZONE DE DEZVOLTARE – subzona a LM – LOCUIRE INDIVIDUALA
- CC1pr - ALEI PRIVATE IN INCINTA subzona a CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :
Art.1. – utilizari admise
Art.2. – utilizari admise cu conditionari
Art.3. – utilizari interzise
Sectiunea 2. Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor :
Art.4. – caracteristici ale parcelelor
Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament
Art.6. –amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
Art.8. – circulatii si accese
Art.9. – stationarea autovehiculelor
Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art.11. – aspectul exterior al cladirilor
Art.12. – conditii de echipare edilitara
Art.13. – spatii libere si spatii plantate
Art.14. – imprejmuiri
Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
Art.15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)
Art.16.– coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

3.3 Recomandarile si prescriptiile au la baza RLU – aferent PUG Giurgiu; au fost marcate prescriptiile cu incidenta directa asupra studiului de fata si au foat subliniate reglementarile majore propuse prin prezentul PUZ cat si, diferit, cele fara aplicabilitate pentru subzona definita, sau cele la care s-au propus modificari prin prezentul RLU

In prezentul regulament s-a folosit urmatoarea modalitate de subliniere a tipului de reglementare:
- **cu BOLD au fost subliniate reglementarile prezente in RLU aferent Giurgiu, direct aplicabile unde dupa caz sunt facute precizari de detaliere.**
- Cu text normal au fost preluate prescriptiile generale aferente RLU aplicabile si terenurilor in cauza
- ~~Cu text taiat au fost preluate prescriptiile din RLU aferent PUG, prescriptii modificate prin prezentul PUZ~~

LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **locuinte individuale în regim de construire discontinuu;**
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- **parcaje la sol;**
- **spatii verzi amenajate;** plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- **spatii libere pietonale.**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea în interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii în concordanta cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, în conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.) în suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/ unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
- sere de maxim 100mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m înaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietatilor învecinate.

Toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.

Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafata desfasurata a constructiei, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme concomitent, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 200mp ADC (sau 30% din suprafata desfasurata), sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt

poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitati;
- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de întretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt aplicabile prevederile de la titlul 1-prescriptii generale, punctul 5 – conditii de construibilitate ale parcelelor – „reparcelari în orasul vechi pe baza de PUZ" si „insertii în parcelari existente P – P+1+M niveluri în zone nesupuse restructurarii". Parcela se considera construibila daca are suprafetele si deschiderile minime prevazute la titlul de mai sus. **Frontul minim pentru amplasarea izolata propusa este de 12.00m; Suprafata minima a parcelei pentru dispunere izolata a unei locuinte pe lot este de 250mp**

Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute având latimea de minim 3,5m.**Loturile au acces din drumul in indiviziune (aleile din incinta) cu un profil de 5.00m**

Adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau egala cu latimea; prin exceptie se admit parcele care nu respecta aceasta prevedere numai daca parcela respectiva nu provine dintr-o dezmembrare. **De asemenea se considera construibile parcele cu fronturi pe min. doua laturi.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4m de la aliniamentul parcelei; pot face exceptie garajele si spatiile comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia sa nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc.). **Cladirile sunt retrase de la aliniament (limita intre spatiul privat si public) cu 8.00m fata de str. Sabarului si Frasinului.**

- Cladirile vor fi dispuse izolat, cu exceptia cazurilor de mai jos, si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren ~~dar nu mai putin de 3,5m.~~ **Avand in vedere dispunerea izolata simetric propusa, fata de limita de proprietate laterala s-a reglementat o retragere de min.3.00m ceea ce presupune o distanta de min 6.00m intre cladiri.**
- Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipuleaza astfel.
- Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii cu functiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor constructii cuplate.
- **Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai putin de 5m.**
- **Pentru loturile 1.5 si 1.6 retragerea vestica va fi de 6.00m fata de limita terenului.**
- **Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai putin de 5m.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu înaltimea la cornise a cladirii celei mai înalte masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai putin de 4m; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 4m în cazul în care nici una dintre constructii nu are camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate de minim 3,5m latime.(in cazul de fata 5.00m)

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulatiilor publice. Pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9* din *Titlul 1 – Prescriptii generale*. S-a reglementat un numar de minim 2 locuri de parcare in Stejarului si cu min.9.00m fata de strada Sabarului; in ceea ce priveste retragerea construibilului fata de aleile interioare (CC1pr) in zona de acces aceasta este de 5.00m

Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea cladirilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

interioarul fiecarui lot la care se adauga 4 locuri de parcare pentru vizitatori amplasate in cadrul subzonei functionale CC1pr (v.cap. urmator)

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înaltimea maxima admisibila la cornise 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafata maxima de 60% din aria construita.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi se vor integra în caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile învecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala.

Se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare si cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor identifica, proteja si pastra în timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti având peste 4m înaltime si diametru tulpinii peste 15cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alti 10 arbori în perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda înglobarea parcajelor în cladirea principala, supra sau subteran.

Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile învecinate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada cu garduri transparente ce vor avea înaltimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m si o parte transparenta dublata de gard viu.

Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înaltimi P+2 = 1,0mp ADC/ mp teren

CC1pr ALEI PRIVATE IN INCINTA

Include ansamblul retelei de transport rutier in incinte private; acesta subzona nu admite construibilitatea in sens urbanistic, astfel articolele ce se refera la constructii sunt considerate fara obiect. De asemenea aceste alei nu au atribut de drum public

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- ~~cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale,~~ strazi de categoriile ~~I~~-IV;
- ~~lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera;~~
- ~~activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri;~~
- ~~autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si întretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din Municipiu, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;~~
- ~~constructii si amenajari pentru gararea si întretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise în localitate, instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;~~
- ~~constructii si amenajari pentru depozitarea, reambalarea si expedierea produselor transportate, spatii si constructii de expunere si comercializare a produselor pentru comertul en-gros si pentru comertul en-detail numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de constructie si finisaj, mobilier, ambarcatiuni si diverse alte produse pentru întretinerea gradinilor, camping, etc.);~~
- ~~servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;~~
- ~~vama;~~
- spatii verzi amenajate – în general ca plantatii de aliniament;
- ~~parcaje pentru salariati si pentru calatori.~~
  - **platforme carosabile pentru acces la loturi**
  - **platforme ocazional carosabile (pentru supralargiri) si de parcare**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate în zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- constructiile si amenajarile amplasate în zona de protectie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
- zona de protectie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea prevazuta în Legea Drumurilor, situata de o parte si de alta a drumului, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acestora;
- depozitele si anexele vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare împotriva riscurilor de incendiu si explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute în prezentul PUG;

Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrari în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea autostrazii;
- modernizarea intersectiilor;
- realizarea pasajelor supra si subterane;
- realizarea spatiilor de parcare.

Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice constructii sau sau amenajari cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu exceptia lucrarilor de retele tehnico-

edilitare care conformeaza proiectului sau si de siguranta circulatiei. Executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea în autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru începerea lucrarilor de modernizare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

aleile in incinta trebuie sa aiba un profil de minm 3.50m si sa ofere posibilitatea unor supralargiri de trecere cf. RGU.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

fara obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

fara obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

fara obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulatie publica**. Accesul din circulatia publica va fi de minim 4.00m (4.00m acces din str. Sabarului si 7.00m acces din str. Frasinului)**

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spatiului circulatiei publice. **Cele 4 locuri de parcare pentru vizitatori vor fi amplasate adiacent aleii nord-sud**

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

~~Înaltimea cladirilor în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici înaltimea maxima admisa în unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice.~~ **fara obiect**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

~~Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.~~

~~Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.~~

~~Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile înconjuratoare mai înalte.~~ **fara obiect**

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

~~Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare.~~ **fara obiect**

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate.

În limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii orasului.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata încât sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp si tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

~~Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înaltimi de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale I1, I2, I4 împrejmuirile la strada vor avea 2,2m), vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înaltime, între cele doua garduri fiind plantati des arbori si arbusti.~~

Portile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

~~Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%.~~ **fara obiect**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

~~Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.~~ **fara obiect**

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu

P.U.Z. NR CAD 39955, 38666, 39785
"Complex locuire individuala"

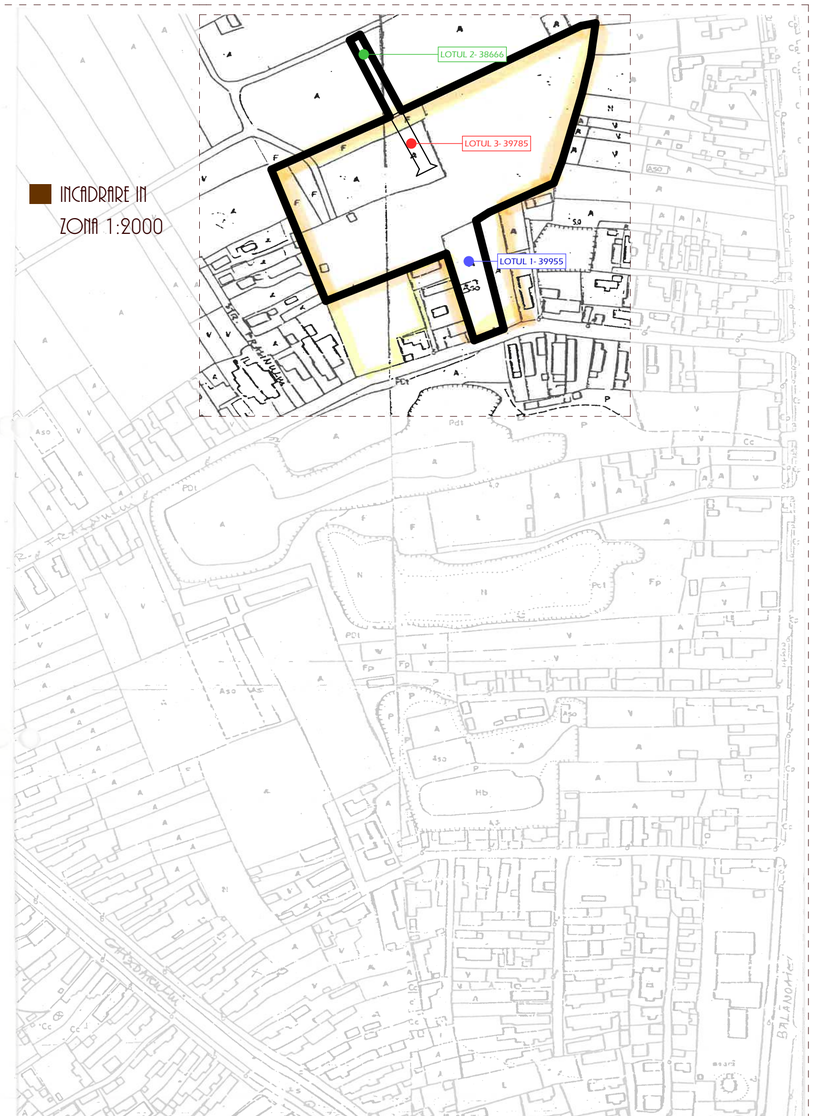
1. INCADRARE IN TERITORIU — 1

NORD

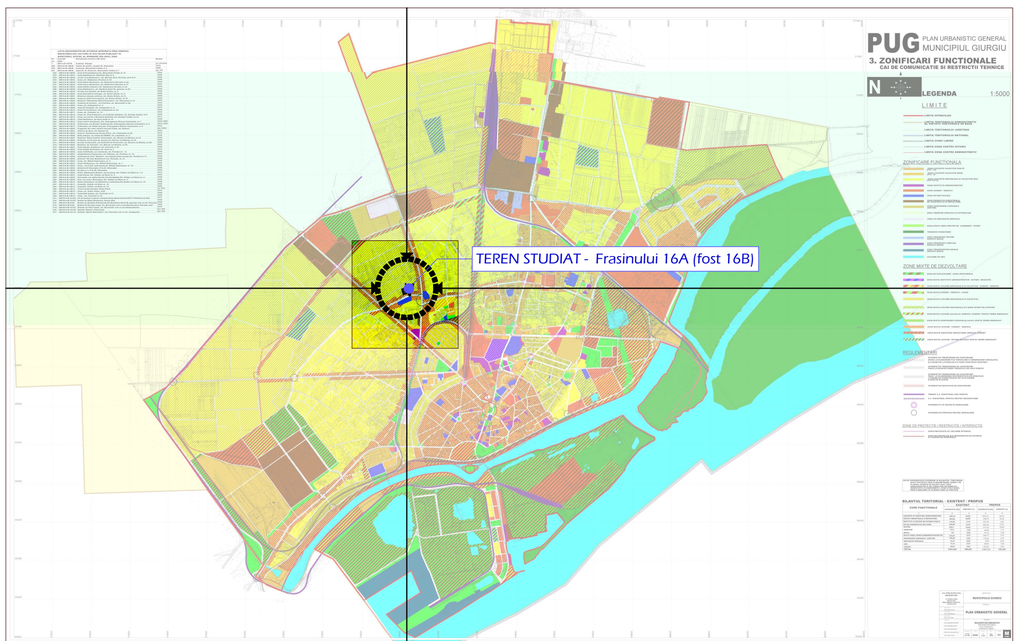
LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR/INVESTITOR: d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina
SUPRAFATA TEREN : 11628 mp

INCADRARE IN ZONA (SATELIT)

INCADRARE IN ZONA 1:2000



INCADRARE IN INTRAVILANUL MUN. GIURGIU (EXTRAS PUG) 1:50000



837 ATELIER DE ARHITECTURA			S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 capital s.b. 3123129	Proprietar/ Investitor: d-l RADULESCU FLORIAN, d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19
specificatie	nume	semnatura	scara	Titlu proiect: NR CAD 39955, 38666, 39785 " Complex locuire individuala" mun. Giurgiu Frasinului 16A (fost 16B)	faza: PUZ
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu				
PROIECTAT	arh.int.M.Negulescu arh.D.Negulescu		data 03.20	Titlu plansa: INCADRARE IN TERITORIU	plansa nr. 1
DIRECTOR	arh.D.Negulescu				

CONTUR

ID_PCT	COORDONATA X	COORDONATA Y
900	267599.414	576835.620
901	267604.960	576826.342
902	267604.210	576830.040
903	267602.596	576832.498
940	267605.222	576595.537
941	267605.602	576602.775
942	267653.756	576600.471
974	267653.494	576808.801
973	267653.210	576808.974
972	267653.092	576809.229
971	267652.764	576809.367
970	267652.563	576809.659
969	267652.444	576809.846
968	267652.214	576810.160
967	267652.200	576810.373
966	267652.126	576810.469
965	267652.053	576810.555
964	267652.039	[illegible]
963	267652.039	576811.517
962	267652.070	576811.839
961	267652.127	576812.065
960	267652.211	576812.367
943	267652.305	576812.660
944	267648.800	576801.164
945	267647.623	576802.694
946	267647.829	576803.027
959	267648.228	576803.443
957	267648.395	576803.703
956	267668.013	576816.093
955	267669.126	576816.160
954	267669.260	576826.247
953	267669.620	576834.230
952	267668.350	576834.289
951	267650.000	576834.455
950	267850.529	576836.609
949	267851.111	576854.313
947	267621.667	576854.162
948	267663.978	576598.004
947	267670.063	576591.027
906	267677.501	576590.060
907	267676.582	576587.907
908	267673.163	576585.033
909	267668.014	576583.784
910	267665.457	576588.609
911	267657.327	576647.178
912	267647.113	576825.172
913	267636.053	576845.765
914	267580.054	576846.080
915	267586.773	576844.854
916	267579.457	576847.091
917	267596.222	576885.045
990	267596.360	576885.397
918	267604.812	576886.029
919	267597.262	576888.397
920	267594.994	576888.893
921	267592.408	576889.783
922	267575.543	576814.905
923	267570.485	576815.982
924	267540.303	576820.015
119	267543.570	576839.057
120	267544.822	576839.450
925	267567.252	576839.414
926	267626.561	576826.726
927	267651.217	576841.389
928	267632.399	576842.904
929	267636.544	576853.227
930	267637.686	576856.449
931	267637.944	576859.689
980	267603.151	576847.309
981	267608.782	576849.553
982	267680.284	576873.353
983	267696.730	576877.292
984	267701.213	576878.963
985	267718.774	576880.562
986	267719.239	576880.584
987	267729.462	576880.595
988	267734.847	576847.837
989	267710.073	576837.914
990	267704.896	576847.089
991	267700.147	576847.168
992	267699.414	576835.620

PLAN URBANISTIC ZONAL NR CAD 39955, 38666, 39785
"Complex locuire individuala"

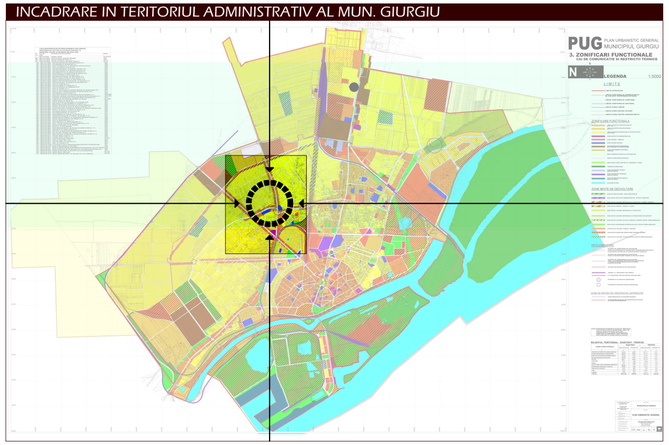
NORD

10 0 50

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR: d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina
SUPRAFATA TEREN : 11628 mp

2. SITUATIA EXISTENTA 2

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU



LIMITE

- limita UAT Giurgiu
- limita intravilan
- limita teren in studiu puz
- limite cadastrale

LOTURI COMPONENTE PUZ

	nr.cad	S TEREN
LOTUL 1	39955	11281
LOTUL 2	38666	181
LOTUL 3	39785	166
TOTAL		11628

FOND CONSTRUIT

- constructii existente pe lot
- constructii pe loturi adiacente P-P+1
- anexe pe loturi adiacente - parter

FUNCTIUNEA TERENURILOR

- TERENURI IN PREZENT FARA FUNCTIUNE URBANA UTILIZATE AGRICOL
- TERENURI OCUPATE DE LOCUINRE INDIVIDUALA
- TERENURI DOMENIU PUBLIC ZONA DRUM

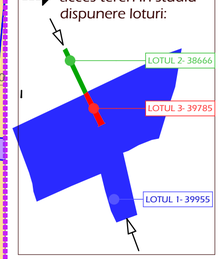
SUBZONE FUNCTIONALE CF. PUG

IS7 - SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER)
IS6 - Subzona de comert, servicii,
LM4 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor
CC1 - zona transporturilor rutiere

- situatia existenta /
- situatia reglementata

ACCESURI IN TEREN

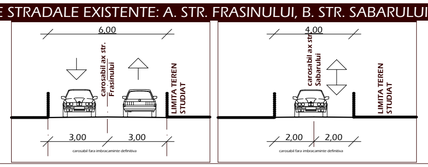
acces teren in studiu
dispunere loturi:



INDICATORI FIZICO-URBANISTICI | BILANT FOLOSINTE- SITUATIE EXISTENTA

	nr.cad	S TEREN	S construit	S desfasurat	POT ex	CUT ex	agricol arabil	agricol livezi	CC
LOTUL 1	39955	11281	69	69	0,61%	0,0061	7304	3332	645
LOTUL 2	38666	181	0	0	0,00%	0	181	0	0
LOTUL 3	39785	166	0	0	0,00%	0	165	1	0
TOTAL		**11628**	**69**	**69**	**0,59%**	**0,006**	**7650**	**3333**	**645**

PROFILE STRADALE EXISTENTE: A. STR. FRASINULUI, B. STR. SABARULUI



DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG; Existenta unor tronsoane de carosabil cu imbracaminte perimata - Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte confom normelor (str. Frasinului, str. Sabarului); 2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat accesibilitatea foarte buna - Reglementarea acestei zone (implicit a terenului studiat) care sa cuprinda functiunile zonei; 3.1 Lipsa canalizarii si a retelei de alimentare cu apa pe unele strazi interioare secundare - Extinderea retelelor urbane tehnico-edilitare si racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale; 3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale- racordarea acestor terenuri la reteaua urbana de gaze naturale 4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa- Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata;

Prezenta documentatie grafica a avut la baza lucrarile cadastrale realizate de SC Terracad SRL si ridicarea topografica realizata de Ravcad SRL

837 ATELIER DE ARHITECTURA			S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 str.Stoporna nr. 55, Bucuresti 312312v	Proprietar/ Investitor: d-l RADULESCU FLORIAN, d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19
specificatie	nume	semnatura	scara 1:500	Titlu proiect: PUZ NR CAD 39955, 38666, 39785 " Complex locuire individuala" mun. Giurgiu Frasinului 16A (fost 16B)	faza PUZ
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu				
	arh.int.M.Negulescu				
PROIECTAT	arh.D.Negulescu		data 03.20	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA SI REGLEMENTATA	plansa nr. 2
DIRECTOR	arh.D.Negulescu				

PLAN URBANISTIC ZONAL NR CAD 39955, 38666, 39785
"Complex locuire individuala"

NORD

10 0 50

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR: d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina
SUPRAFATA TEREN : 11628 mp

3. REGLEMENTARI URBANISTICE 3

	nr.cad		S TEREN	REG.H	POT MAX	CUT MAX	Subz. Fnc
		LOT 1.1	1274.61	P+2	35%	1	LM3
		S OUP1 din lot 1.18			44.81		CC1
		LOT 1.2	455.18	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.3	450.06	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.4	446.9	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.5	678.97	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.6	553.51	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.7	447.67	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.8	454.65	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.9	459.63	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.10	504.92	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.11	483.67	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.12	513.43	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.13	520.22	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.14	509.02	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.15	834.67	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.16	489.61	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.17	562.34	P+2	35%	1	LM3
		LOT 1.18	1641.94		0	0	CC1pr
		S OUP1 din lot 1.18			12.53		CC1
LOTUL 1	39955	**total**	**11281**				
		LOT 2.1	181		0	0	CC1pr
		S OUP1 din lot 2			15.82		CC1
LOTUL 2	38666	**total**	**181**				
LOTUL 3	39785		**166**		0	0	**CC1pr**
TOTAL			**11628**				
LOCUIRE INDIVIDUALA			9639.06				LM3
ALEI IN INCINTA			1988.94				CC1pr
SUPRAFATA TOTALA OUP			73.16				CC1

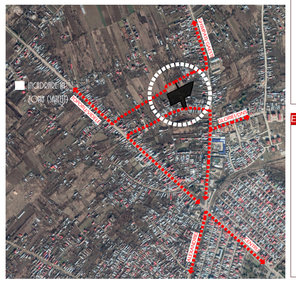
ANALIZA CIRCULATIE - ESTIMARE IMPACT

DISTRIBUIREA ESTIMATIVA A TRAFICULUI SUPLIMENTAR GENERAT DE INVESTITIE PE CELE 2 STRAZI: FRASINULUI SI SABARULUI - PE SENSUL DE IESIRE

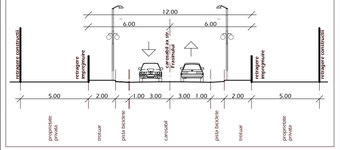
DISTRIBUIREA ESTIMATIVA A TRAFICULUI SUPLIMENTAR GENERAT DE INVESTITIE PE CELE 2 STRAZI: FRASINULUI SI SABARULUI - PE SENSUL DE INTRARE

	%	nr. Auto
nr. Parcari	38	
procent auto	80	30
procent utilizare concomitenta	80	24

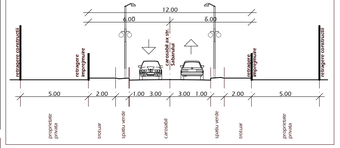
		intrare		iesire	
		%	nr. Auto	%	nr. Auto
Sabarului	spre Ghizdarului	0	0	10	2
	spre Balanoaiei	0	0	20	5
Frasinului	spre Ghizdarului	30	7	20	5
	spre Balanoaiei	70	17	50	12
TOTAL		100	24	100	24



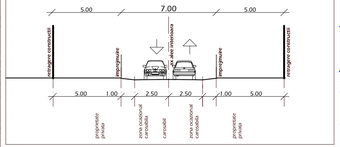
AA PROFIL REGLEMENTAT STR. FRASINULUI (cf. PUG)



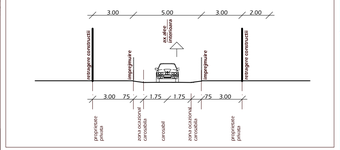
BB PROFIL REGLEMENTAT STR. SABARULUI (cf. PUG)



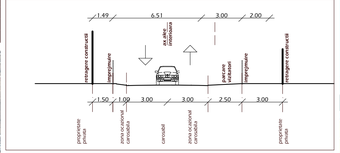
CCa PROFIL PROPUS ALEI INTERIOARE



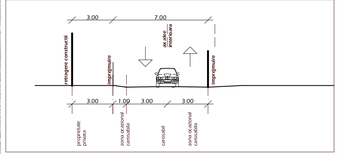
CCb PROFIL PROPUS ALEI INTERIOARE (sens unic)

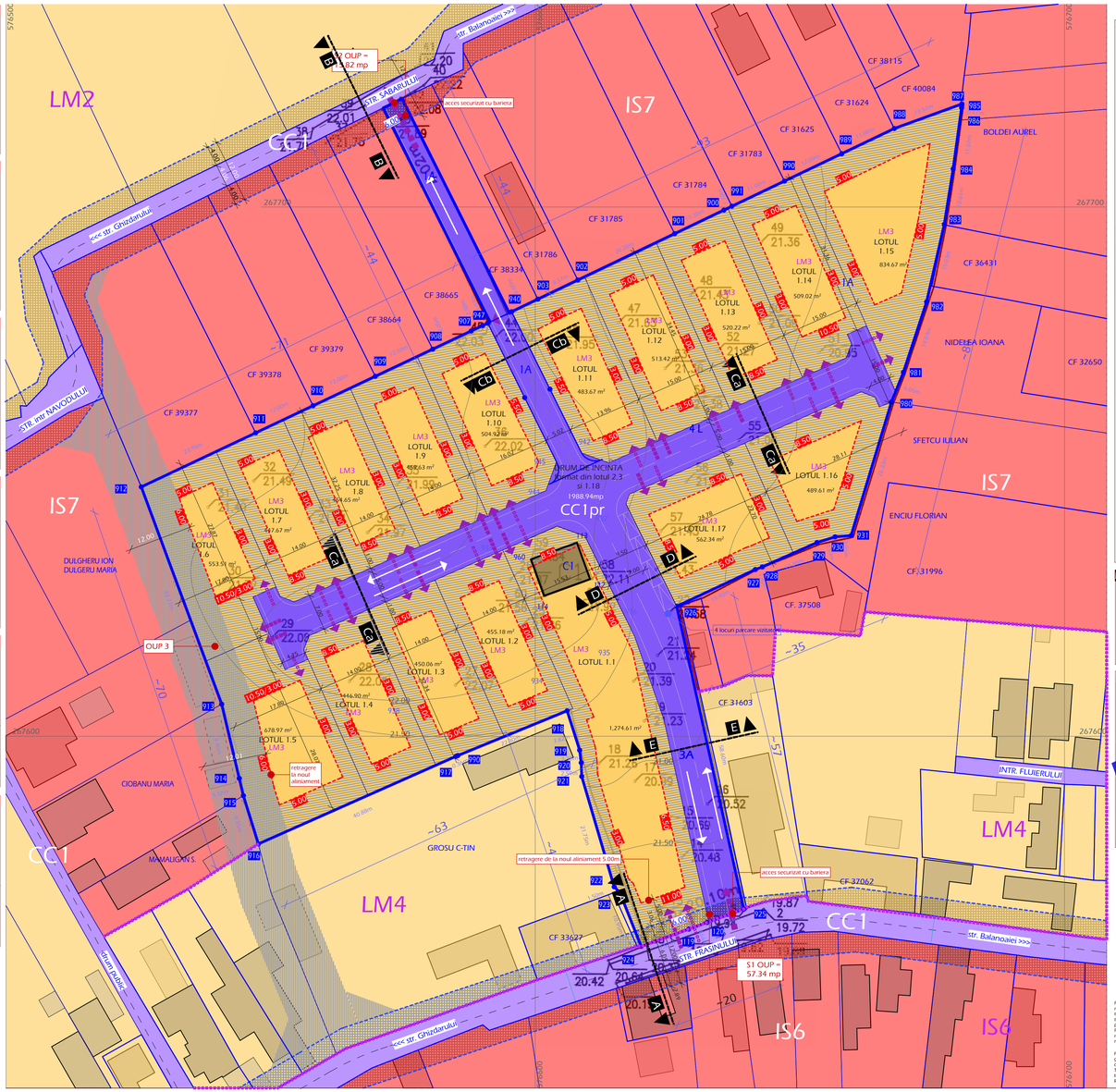


DD PROFIL PROPUS ALEE PRINCIPALA (zona intersectie)

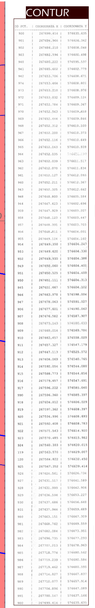


EE PROFIL PROPUS ALEE PRINCIPALA (zona acces)

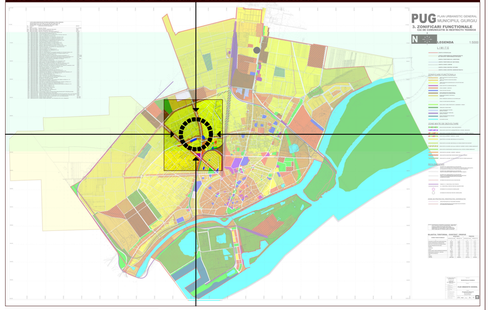




CONTUR



INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU



LIMITE

- limita UAT Giurgiu
- limita intravilan
- limita teren in studiu puz
- limite cadastrale terenuri adiacente

LOTURI COMPONENTE PUZ

	nr.cad	S TEREN
LOTUL 1	39955	11281
LOTUL 2	38666	181
LOTUL 3	39785	166
TOTAL		11628

FOND CONSTRUIT

- constructii existente pe lot
- constructii pe loturi adiacente P-P+1
- anexe pe loturi adiacente - parter

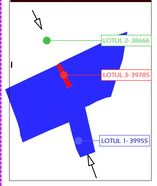
FUNCTIUNEA REGLEMTATA A TERENURILOR

- TERENURI OCUPATE DE LOCUIRE INDIVIDUALA (prin PUZ)
- TERENURI OCUPATE DE DOTARI TEHNICO-EDILITARE (prin PUZ)
- TERENURI DOMENIU PUBLIC ZONA DRUM (carosabil, trotuare, zona verde) PUG)
- TERENURI OCUPATE DE DOTARI PUBLICE (PUG)

SUBZONE FUNCTIONALE CF.RLU aferent PUG

LM3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE
CC1PR- SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - ALEI PRIVATE IN INCINTA
IS6 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU SANATATE SI SERVICII SOCIALE
IS7 - SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER)
LM2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE
LM4 - SUBZONA MIXTA, DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR
CC1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

LOTURI PUZ



CONSTRUIBIL

- 3.00 retragerea construibilului fata de limita lotului
- 5.50 retragerea construibilului fata de ax drum
- 6.00 retragerea imprejmuirii fata de ax drum
- zona needificabila rezultata din retragerile construibilului (platforme / spatii verzi etc)

ACCESURI - CIRCULATIE INTERIOARA

- acces in complex
- acces carosabil in lot
- acces pietonal in lot
- alei sens unic
- alei dublu sens

INDICATORI URBANISTICI PROPUNERE LOTURI LOCUIRE

POT max = 35.00%
CUT max=1.000
Reg h max=P+2
H max =10m

retrageri laterale - 3.00m
retrageri la alee si post. - 5.00m
nr.parcari pe lot =2
S spatii verzi min=30%
retragere la aliniament - 5.00m

Prezenta documentatie reglementeaza exclusiv scenariul de studiu; pentru zona de proiectare propusele sunt gradate cf. PUG si nu se constituie in reglementare suplimentara la nivel de PUZ

Prezenta documentatie contine ridicarea topo cadastrale realizata de SC Terocad SRL si ridicarea topografica realizata de Ravcad SRL

837 ATELIER DE ARHITECTURA			S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 str.Horia nr.5 Bucuresti 312312+	Proprietar/ Investitor: d-l RADULESCU FLORIAN d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19
specificatie	nume	semnatura	scara 1:500	Titlu proiect: PUZ NR CAD 39955, 38666, 39785 " Complex locuire individuala" mun. Giurgiu Frasinului 16A (fost 16B)	faza PUZ
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu				
	arh.int.M.Negulescu				
PROIECTAT	arh.D.Negulescu		data 03.20	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	plansa nr. 3
DIRECTOR	arh.D.Negulescu				

PLAN URBANISTIC ZONAL NR CAD 39955, 38666, 39785
"Complex locuire individuala"

NORD

10 0 50

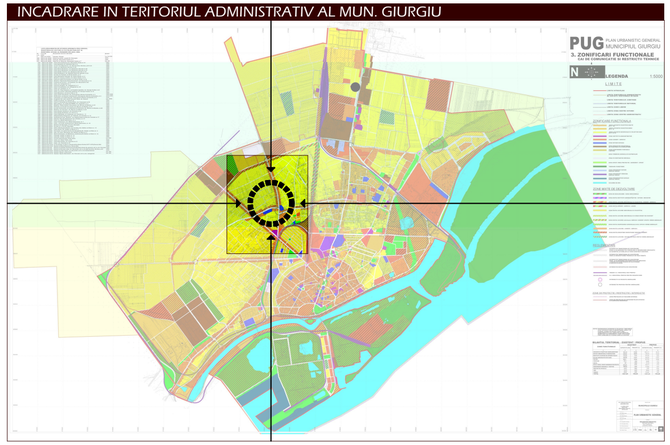
LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR: d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina
SUPRAFATA TEREN : 11628 mp

4. REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE 4

CONTUR

Nr. crt.	X	Y
900	267699.414	576635.659
901	267694.966	576626.342
902	267695.210	576628.048
903	267682.598	576600.488
904	267695.222	576595.597
905	267685.602	576602.770
906	267653.766	576608.875
974	267653.458	576608.870
973	267653.210	576608.870
972	267653.002	576609.224
971	267652.784	576609.387
970	267652.563	576609.450
969	267652.414	576609.868
968	267652.212	576610.280
967	267652.200	576610.373
966	267652.116	576612.849
965	267652.043	576610.369
964	267652.035	[illegible]
963	267652.039	576611.357
962	267652.070	576611.850
961	267652.127	576612.339
960	267652.211	576612.347
947	267651.325	576612.842
949	267648.400	576605.349
948	267647.623	576602.698
959	267647.829	576605.207
958	267648.123	576605.447
957	267648.391	576603.703
956	267648.611	576604.092
955	267649.174	576606.180
954	267649.350	576606.267
953	267649.600	576604.330
952	267650.030	576604.399
943	267650.090	576604.401
951	267650.525	576604.489
950	267651.111	576604.313
945	267651.487	576604.222
944	267663.878	576598.004
947	267670.063	576592.527
906	267677.601	576590.042
907	267676.582	576587.907
908	267673.163	576590.653
909	267600.218	576589.784
910	267602.657	576598.029
911	267607.327	576547.178
912	267647.113	576520.572
913	267654.048	576540.765
914	267580.054	576544.080
915	267588.773	576544.454
916	267579.978	576547.091
917	267594.232	576580.040
990	267596.360	576585.397
918	267604.452	576606.029
919	267597.362	576608.397
920	267594.906	576608.693
921	267592.458	576608.783
922	267573.543	576614.905
923	267570.485	576615.982
924	267560.333	576620.015
119	267553.570	576629.097
120	267544.422	576632.452
925	267547.352	576639.414
926	267526.562	576626.730
927	267521.517	576641.389
928	267533.399	576642.909
929	267536.534	576653.227
930	267537.684	576656.868
931	267597.944	576655.689
980	267603.151	576647.909
981	267608.782	576649.559
982	267682.084	576673.391
983	267696.735	576673.293
984	267701.213	576678.983
985	267718.774	576680.560
986	267719.238	576682.584
987	267728.462	576682.593
988	267734.827	576687.837
989	267732.077	576697.914
990	267734.898	576697.080
991	267700.147	576687.168
900	267699.414	576635.659

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU



LIMITE

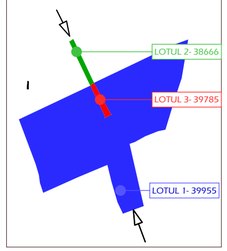
- limita UAT Giurgiu
- limita intravilan
- limita teren in studiu puz
- limite cadastrale terenuri adiacente

FOND CONSTRUIT

- constructii existente pe lot
- constructii pe loturi adiacente P-P+1
- anexe pe loturi adiacente - parter

LOTURI COMPONENTE PUZ

	nr.cad	S TEREN
LOTUL 1	39955	11281
LOTUL 2	38666	181
LOTUL 3	39785	166
TOTAL		11628



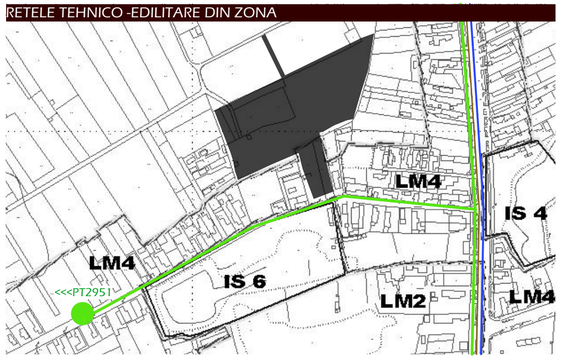
RETELE AFERENTE TERENULUI reglementat

Alimentare cu apa
- retea distributie a apei potabile existent| propus

Canalizare
- retea canalizare ape uzate menajere existent| propus | racord
- retea canalizare ape pluviale existent| propus | racord

Alimentare cu energie electrica
- retea distributie - aeriana existenta | propusa | racord consumatori si retea interioara iluminat alei
- tablouri electrice generale individuale existente | propuse
- posturi TRAFO propuse

RETELE TEHNICO -EDILITARE DIN ZONA



echiparea existenta pentru lotul 1.1 nu are incidenta asupra propunerilor generale

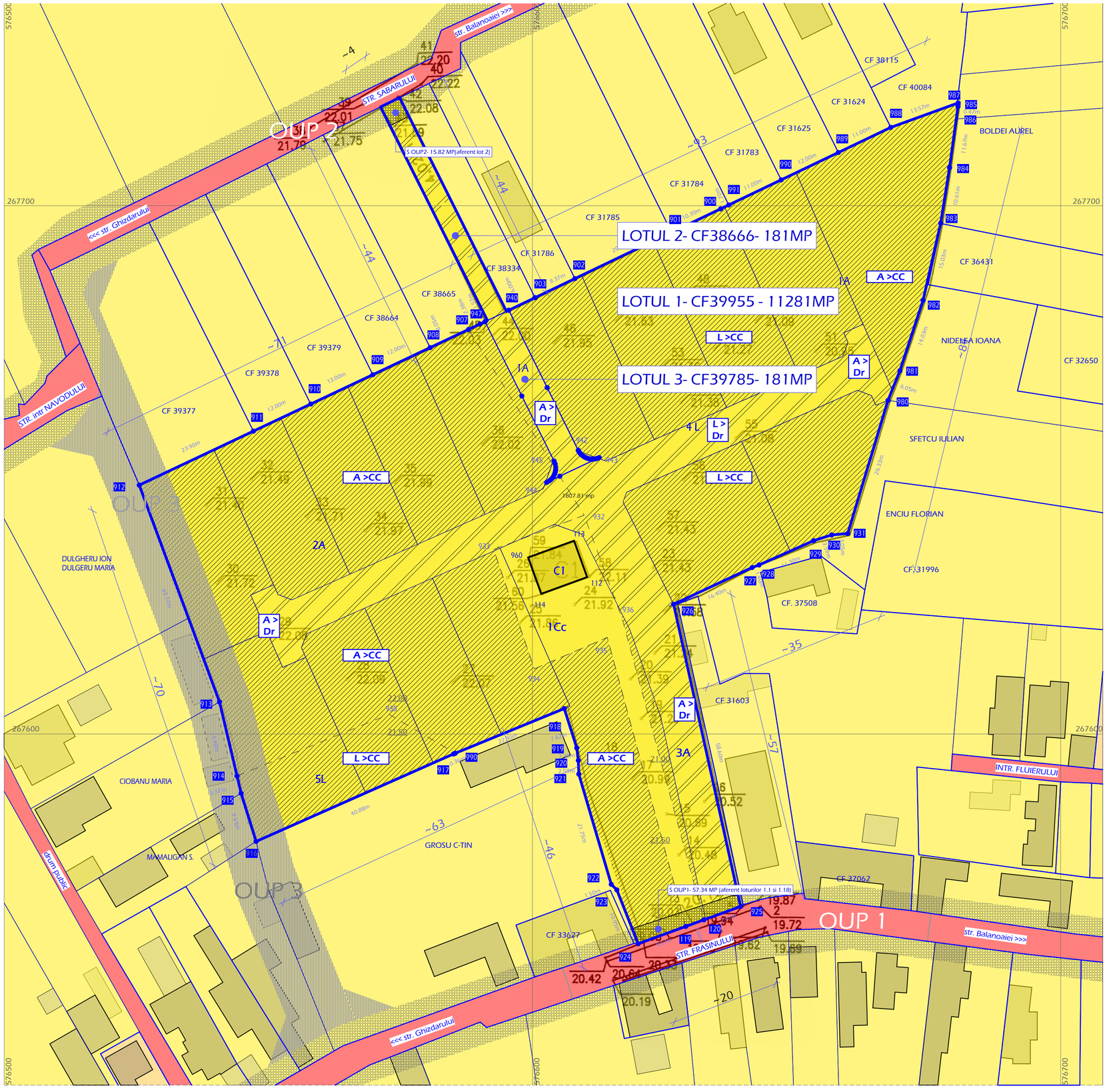
ZONELE DE RACORD SUNT PROPUNERI ORIENTATIVE; SOLUTIILE FINALE VOR FI STABILITE DE CATRE FURNIZOR IN ETAPELE ULTERIOARE DE PROIECTARE

RACORDURILE SE VOR REALIZA EXCLUSIV DIN STR. FRASINULUI

Prezenta documentatie reglementeaza exclusiv terenul de studiu; pentru terenurile adiacente propunerile sunt preluate cf. PUG si nu se constituie in reglementare suplimentara la nivel de PUZ

Prezenta documentatie grafica a avut la baza lucrarile cadastrale realizate de SC Terracad SRL, ridicarea topografica realizata de Ravcad SRL

837 ATELIER DE ARHITECTURA			S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 (ATOPOL 9 SL BUCUREST) 312312r	Proprietar/ Investitor: d-l RADULESCU FLORIAN, d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19
specificatie	nume	semnatura	scara 1:500	Titlu proiect: PUZ NR CAD 39955, 38666, 39785 " Complex locuire individuala" mun. Giurgiu Frasinului 16A (fost 16B)	faza PUZ
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu				
PROIECTAT	arh.int.M.Negulescu arh.D.Negulescu		data 03.20	Titlu plansa: REGLEMENTARI TEHNICO EDILITARE	plansa nr. 4
DIRECTOR	arh.D.Negulescu				



CONTUR

ID_STR	COORDONATA X	COORDONATA Y
900	267699.414	576635.435
901	267696.964	576636.242
902	267695.210	576638.346
903	267692.598	576641.498
904	267690.222	576595.531
905	267685.802	576602.779
906	267683.706	576608.871
907	267683.496	576608.803
908	267683.010	576608.878
909	267683.032	576609.125
910	267682.784	576609.387
911	267682.583	576609.459
912	267682.444	576609.946
913	267682.312	576610.330
914	267682.200	576610.373
915	267682.118	576610.693
916	267682.043	576610.993
917	267682.035	[illegible]
918	267682.039	576611.517
919	267682.070	576611.838
920	267682.127	576612.395
921	267682.211	576612.387
922	267682.305	576612.942
923	267682.805	576605.594
924	267647.623	576602.496
925	267647.829	576601.207
926	267648.125	576603.647
927	267649.395	576603.703
928	267648.811	576604.002
929	267649.124	576604.185
930	267649.300	576604.247
931	267649.620	576604.330
932	267649.930	576604.389
933	267650.060	576604.405
934	267650.529	576604.499
935	267651.111	576604.613
936	267652.987	576604.322
937	267663.978	576598.004
938	267678.063	576591.027
939	267677.601	576590.062
940	267676.582	576587.895
941	267673.163	576580.633
942	267668.018	576569.756
943	267663.457	576558.029
944	267657.327	576547.179
945	267647.113	576529.172
946	267636.069	576540.760
947	267590.054	576564.080
948	267588.773	576564.858
949	267579.487	576567.201
950	267596.222	576580.080
951	267596.380	576585.197
952	267604.012	576606.029
953	267597.362	576608.397
954	267594.996	576608.893
955	267590.408	576609.783
956	267571.543	576614.907
957	267570.495	576615.982
958	267540.303	576620.215
959	267503.570	576629.207
960	267504.802	576630.450
961	267447.352	576639.414
962	267421.581	576624.739
963	267423.317	576641.589
964	267421.999	576642.958
965	267536.594	576653.227
966	267537.686	576656.485
967	267537.944	576659.689
968	267663.151	576667.359
969	267688.782	576689.559
970	267682.284	576673.951
971	267696.735	576677.235
972	267701.013	576679.963
973	267728.774	576690.552
974	267715.239	576690.594
975	267719.462	576690.599
976	267716.937	576667.871
977	267732.073	576657.614
978	267756.896	576647.199
979	267780.547	576637.588
980	267785.414	576625.853

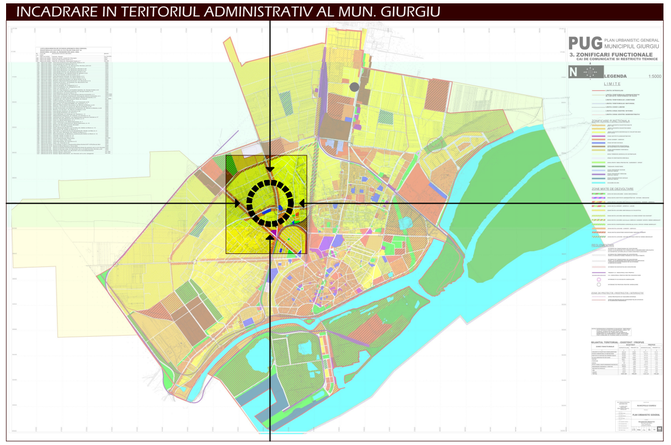
PLAN URBANISTIC ZONAL NR CAD 39955, 38666, 39785
"Complex locuire individuala"

10 0 50

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR: d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina
SUPRAFATA TEREN : 11628 mp

5. REGIMUL JURIDIC 5

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU

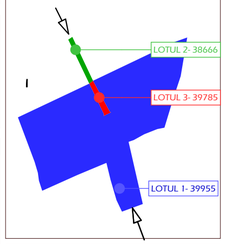


LIMITE
- limita UAT Giurgiu
- limita intravilan
- limita teren in studiu puz
- limite cadastrale terenuri adiacente

FOND CONSTRUIT
- constructii existente pe lot
- constructii pe loturi adiacente P-P+1
- anexe pe loturi adiacente - parter

LOTURI COMPONENTE PUZ

	nr.cad	S TEREN
LOTUL 1	39955	11281
LOTUL 2	38666	181
LOTUL 3	39785	166
TOTAL		11628



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - REGIMUL JURIDIC

DOMENIUL PUBLIC
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES MUNICIPAL

DOMENIUL PRIVAT
- TERENURI PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE, TEREN IN STUDIU

CIRCULATIA TERENURILOR - REGIMUL JURIDIC

TERENURI CE URMEAZA A-SI SCHIMBA FORMA DE PROPRIETATE DIN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE IN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL NUMAI PENTRU REALIZAREA OUP1 SI OUP2 S=73.16mp

TERENURI CE URMEAZA A-SI SCHIMBA FORMA DE PROPRIETATE DIN PROPRIETATE A PERSOANELOR FIZICE IN PROPRIETATE IN INDIVIZIUNE A PERSOANELOR FIZICE (ALEILE DE INCINTA)

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - cu incidenta indirecta asupra obiectului PUZ

OUP1 - REALIZAREA CONFORM PROFIL REGLEMENTAT A MODERNIZARII SI REGULARIZARII STRAZII FRASINULUI | AUUTORITATEA LOCALA | 560ml

OUP2 - REALIZAREA CONFORM PROFIL REGLEMENTAT A MODERNIZARII SI REGULARIZARII STRAZII SABARULUI - NAVODULUI | AUTORITATEA LOCALA | 650ml

OUP3 - PREGATIREA REALIZARII STRAPUNGERII FRASINULUI-SABARULUI

REGIMUL TEHNIC

TERENURILE ANALIZATE ISI PASTREAZA REGIMUL TEHNIC- TERENURI IN INTRAVILAN

REGIMUL ECONOMIC

TERENURILE ANALIZATE ISI SCHIMBA CATEGORIA DE FOLOSINTA DIN A,L IN CC, DR

CIRCULATIA TERENURILOR - REGIMUL ECONOMIC

			existent			propus	
			agricol				
	nr.cad	S TEREN	arabil	livezi	CC	alei	CC
LOTUL 1	39955	11281	7304	3332	645	1641.9	9639.1
LOTUL 2	38666	181	181	0	0	181	0
LOTUL 3	39785	166	165	1	0	166	0
TOTAL		**11628**	**7650**	**3333**	**645**	**1989**	**9639**

Prezenta documentatie reglementeaza exclusiv terenul de studiu; pentru terenurile adiacente propunerile sunt preluate cf. PUG si nu se constituie in reglementare suplimentara la nivel de PUZ

Prezenta documentatie grafica a avut la baza lucrarile cadastrale realizate de SC Terracad SRL, ridicarea topografica realizata de Ravcad SRL

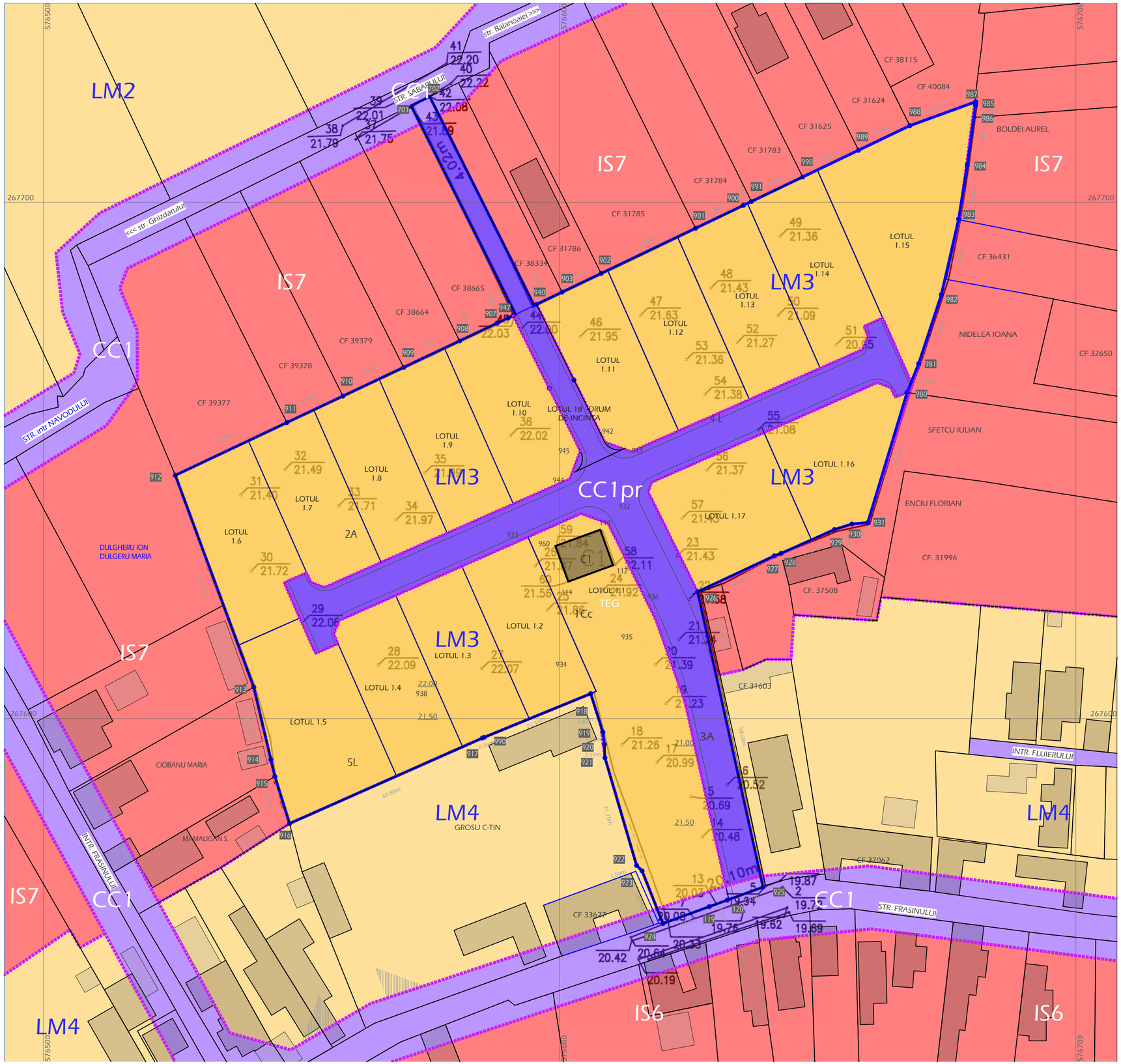
837 ATELIER DE ARHITECTURA			S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 INMATR. N. 55 BUCURESTI 312312h	Proprietar/ Investitor: d-l RADULESCU FLORIAN, d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19
specificatie	nume	semnatura	scara 1:500	Titlu proiect: PUZ NR CAD 39955, 38666, 39785 "Complex locuire individuala" mun. Giurgiu Frasinului 16A (fost 16B)	faza PUZ
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu				
	arh.int.M.Negulescu		data 03.20	Titlu plansa: REGIM JURIDIC	plansa nr. 5
PROIECTAT	arh.D.Negulescu				
DIRECTOR	arh.D.Negulescu				

PLAN URBANISTIC ZONAL NR CAD 39955, 38666, 39785
"Complex locuire individuala"

10 0 50

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR: d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina
SUPRAFATA TEREN : 11628 mp

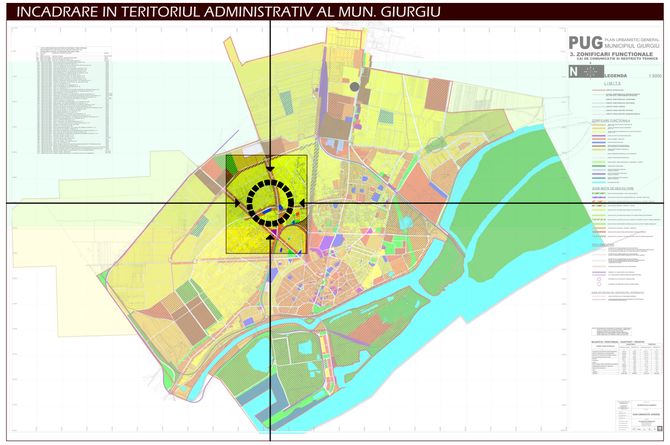
6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA 6



CONTUR

Nr. crt.	COORDONATA X	COORDONATA Y
900	267699.414	576830.829
901	267694.965	576826.342
902	267684.212	576818.048
903	267682.596	576801.498
940	267685.222	576595.537
941	267685.602	576402.770
942	267653.706	576400.873
974	267653.654	576808.803
973	267653.210	576808.974
972	267653.032	576809.227
971	267652.784	576809.267
970	267652.563	576809.659
969	267652.444	576809.840
968	267652.312	576810.100
967	267652.200	576810.373
966	267652.116	576810.689
965	267652.063	576810.939
964	267652.035	576811.177
963	267652.039	576811.517
962	267652.070	576811.854
961	267652.127	576812.184
960	267652.211	576812.347
943	267650.305	576812.642
948	267649.800	576805.365
944	267647.623	576802.694
959	267647.929	576805.227
958	267648.127	576803.443
957	267648.395	576803.763
956	267648.611	576804.050
955	267649.159	576804.182
954	267649.398	576804.247
953	267649.620	576604.330
952	267649.920	576604.390
951	267650.080	576604.405
950	267650.325	576604.409
949	267651.111	576604.313
945	267652.667	576604.102
946	267663.978	576598.004
947	267678.063	576592.027
950	267677.801	576590.060
951	267676.582	576587.907
900	267673.163	576585.630
909	267669.054	576583.788
910	267663.417	576580.609
911	267657.327	576577.179
912	267647.113	576570.372
913	267638.069	576565.766
914	267580.054	576564.080
915	267588.773	576564.850
916	267579.957	576567.092
917	267596.222	576586.049
990	267596.360	576585.397
918	267604.812	576606.029
919	267597.362	576608.397
920	267594.996	576608.893
921	267590.408	576608.783
922	267571.543	576614.900
923	267570.485	576615.983
924	267560.303	576620.015
119	267563.572	576629.057
120	267564.822	576632.490
925	267567.352	576639.418
926	267626.561	576626.736
927	267631.317	576642.389
928	267632.899	576642.904
929	267636.504	576653.227
930	267637.486	576656.440
931	267637.944	576659.609
980	267663.151	576667.309
981	267668.782	576669.550
982	267682.084	576673.391
983	267696.731	576677.292
984	267701.213	576678.960
985	267718.174	576680.562
986	267719.228	576680.584
987	267718.462	576680.395
988	267716.327	576667.837
989	267710.077	576657.914
990	267706.836	576647.080
991	267700.147	576637.160
900	267699.414	576830.829

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU



LIMITE

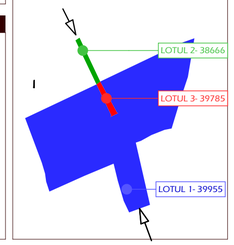
- limita UAT Giurgiu
- limita intravilan
- limita teren in studiu puz
- limite cadastrale terenuri adiacente

FOND CONSTRUIT

- constructii existente pe lot
- constructii pe loturi adiacente P-P+1
- anexe pe loturi adiacente - parter

LOTURI COMPONENTE PUZ

	nr.cad	S TEREN
LOTUL 1	39955	11281
LOTUL 2	38666	181
LOTUL 3	39785	166
TOTAL		11628



SUBZONE FUNCTIONALE UTR REGLEMENTATE

REGLEMENTARI PRIN PREZENTUL PUZ

- LM3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE
- CC1PR- SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - ALEI PRIVATE IN INCINTA

REGLEMENTARI PRELUATE DIN PUG

- IS6 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU SANATATE SI SERVICII SOCIALE
- IS7 - SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER)
- LM2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE
- LM4 - SUBZONA MIXTA, DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR
- CC1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Prezenta documentatie reglementeaza exclusiv terenul de studiu, pentru terenurile adiacente propunerile sunt preluate cf. PUG si nu se constituie in reglementare suplimentara la nivel de PUZ

Prezenta documentatie grafica a avut la baza lucrarile cadastrale realizate de SC Terracad SRL, ridicarea topografica realizata de Ravcad SRL

837 ATELIER DE ARHITECTURA			S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 INTROPOL V 55, BUCUREŞTI 312312r	Proprietar/ Investitor: d-l RADULESCU FLORIAN, d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19
specificatie	nume	semnatura	scara 1:500	Titlu proiect: PUZ NR CAD 39955, 38666, 39785 " Complex locuire individuala" mun. Giurgiu Frasinului 16A (fost 16B)	faza PUZ
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu				
	arh.int.M.Negulescu				
PROIECTAT	arh.D.Negulescu		data 03.20	Titlu plansa: UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	plansa nr. 6
DIRECTOR	arh.D.Negulescu				

PLAN URBANISTIC ZONAL NR CAD 39955, 38666, 39785
"Complex locuire individuala"

10 0 50

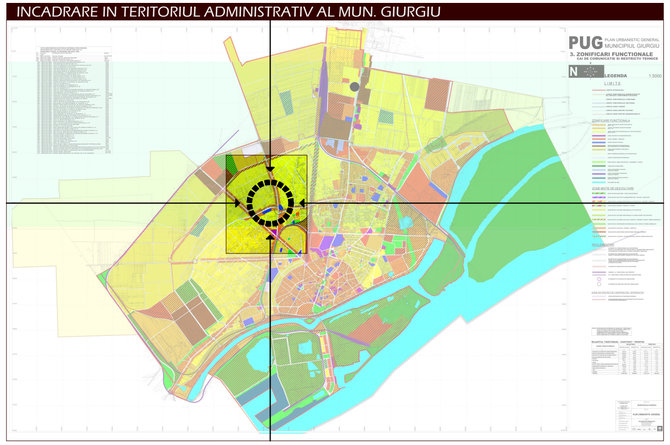
LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR: d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina
SUPRAFATA TEREN : 11628 mp

7. PROPUNERE ORIENTATIVA 7

CONTUR

CD. PCT.	COORDONATA X	COORDONATA Y
900	267699.414	576830.029
901	267694.965	576826.342
902	267684.212	576818.040
903	267682.596	576815.490
940	267685.222	576795.537
941	267685.602	576792.770
942	267653.706	576808.875
914	267653.694	576808.871
913	267653.310	576808.970
972	267653.032	576809.127
971	267652.764	576809.267
970	267652.563	576809.459
969	267652.494	576809.840
968	267652.312	576810.500
967	267650.200	576820.373
966	267652.126	576832.489
965	267652.063	576833.939
964	267652.035	576842.127
963	267652.039	576851.517
962	267652.070	576853.834
961	267652.127	576852.984
960	267652.211	576852.347
943	267652.305	576852.042
948	267649.850	576855.560
944	267647.623	576862.604
959	267647.829	576865.227
958	267648.127	576865.647
957	267648.395	576865.765
956	267648.811	576864.050
955	267649.139	576856.182
954	267649.380	576850.267
953	267649.620	576844.330
952	267648.920	576844.380
949	267650.080	576844.405
951	267850.525	576844.409
950	267851.111	576844.313
945	267852.467	576839.582
946	267863.978	576798.004
947	267878.063	576592.527
950	267877.801	576590.060
951	267876.582	576587.907
909	267875.143	576585.630
909	267880.054	576589.785
910	267882.457	576598.589
911	267857.327	576547.179
912	267847.113	576525.372
913	267836.083	576540.760
914	267880.054	576544.080
915	267886.773	576544.850
916	267578.957	576547.595
917	267596.222	576586.040
990	267594.360	576585.397
918	267834.812	576606.029
919	267597.362	576608.397
920	267594.996	576608.893
921	267592.408	576608.783
922	267575.343	576614.900
923	267570.485	576633.983
924	267580.303	576620.015
119	267583.570	576629.057
120	267564.822	576635.450
925	267547.352	576639.618
926	267526.562	576626.734
927	267531.317	576642.389
928	267531.599	576642.904
929	267536.504	576653.227
930	267537.488	576656.040
931	267537.944	576659.469
980	267563.151	576667.359
981	267608.782	576669.554
982	267682.084	576673.382
983	267696.735	576677.293
984	267701.213	576678.983
985	267718.774	576680.584
986	267719.238	576680.584
987	267729.462	576680.585
988	267724.827	576687.837
989	267722.073	576697.914
990	267706.836	576847.080
991	267700.347	576837.160
900	267699.414	576830.029

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU



LIMITE

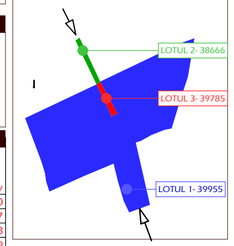
- limita UAT Giurgiu
- limita intravilan
- limita teren in studiu puz
- limite cadastrale terenuri adiacente

FOND CONSTRUIT

- constructii existente pe lot
- constructii pe loturi adiacente P-P+1
- anexe pe loturi adiacente - parter

LOTURI COMPONENTE PUZ

	nr.cad	S TEREN
LOTUL 1	39955	11281
LOTUL 2	38666	181
LOTUL 3	39785	166
TOTAL		11628



SUBZONE FUNCTIONALE UTR REGLEMENTATE

- ALEI IN INCINTA - CAROSABIL
- ALEI IN INCINTA - OCAZIONAL CAROSABILE
- CONSTRUCTII - LOCUINTE INDIVIDUALE
- SPATII VERZI - AMENAJARI
- TERASE, TROTUARE, PLATFORME

INDICATORI REGLEMENTATI SI PROPUSI ORIENTATIV

			S TEREN	REG.H.	POT MAX	CUT MAX	Subz. Fnc	SC prop orientativ	POT propus orientativ	CUT propus orientativ
		LOT 1.1	1274.61	P+2	35%	1	LM3	143.65	11.27	0.30
		LOT 1.2	455.18	P+2	35%	1	LM3	132.1	29.02	0.77
		LOT 1.3	450.06	P+2	35%	1	LM3	132.1	29.35	0.78
		LOT 1.4	446.9	P+2	35%	1	LM3	132.1	29.56	0.79
		LOT 1.5	678.97	P+2	35%	1	LM3	132.1	19.46	0.52
		LOT 1.6	553.51	P+2	35%	1	LM3	132.1	23.87	0.63
		LOT 1.7	447.67	P+2	35%	1	LM3	132.1	29.51	0.78
		LOT 1.8	454.65	P+2	35%	1	LM3	132.1	29.06	0.77
		LOT 1.9	459.63	P+2	35%	1	LM3	132.1	28.74	0.76
		LOT 1.10	504.92	P+2	35%	1	LM3	132.1	26.16	0.70
		LOT 1.11	483.67	P+2	35%	1	LM3	132.1	27.31	0.73
		LOT 1.12	513.43	P+2	35%	1	LM3	132.1	25.73	0.68
		LOT 1.13	520.22	P+2	35%	1	LM3	132.1	25.39	0.68
		LOT 1.14	509.02	P+2	35%	1	LM3	132.1	25.95	0.69
		LOT 1.15	834.67	P+2	35%	1	LM3	132.1	15.83	0.42
		LOT 1.16	489.61	P+2	35%	1	LM3	107.87	22.03	0.59
		LOT 1.17	562.34	P+2	35%	1	LM3	130.35	23.18	0.62
		LOT 1.18	1988.94		0	0	CC1pr			
TOTAL			11628							
LOCUIRE INDIVIDUALA			9639.06				LM3			
ALEI IN INCINTA			1988.94				CC1pr			
SUPRAFATA TOTALA OUP			73.16				CC1			

Prezenta documentatie reglementeaza exclusiv terenul de studiu; pentru terenurile adiacente propunerile sunt preluate cf. PUG si nu se constituie in reglementare suplimentara la nivel de PUZ

Prezenta documentatie grafica a avut la baza lucrarile cadastrale realizate de SC Terracad SRL, ridicarea topografica realizata de Ravcad SRL

837 ATELIER DE ARHITECTURA			S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 Str.GROPA 9-11 BUCURESTI 312312r	Proprietar/ Investitor d-l RADULESCU FLORIAN d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19
specificatie	nume	semnatura	scara 1:500	Titlu proiect PUZ NR CAD 39955, 38666, 39785 " Complex locuire individuala" mun. Giurgiu Frasinului 16A (fost 16B)	faza PUZ
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu				
PROIECTAT	arh.int.M.Negulescu arh.D.Negulescu		data 03.20	Titlu plansa PROPUNERE ORIENTATIVA	plansa nr. 7
DIRECTOR	arh.D.Negulescu				

F A C T U R A

Seria RUR Nr. 1022427

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Nr. Reg. Com.: J
C.I.F.: 17244352
Sediul : BUCURESTI
Judetul : SECTOR1
Contul : RO09TREZ7005025XXX001815
Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator : **RADULESCU FLORIAN**

Nr. Reg. Com.:
C.I.F.: 99997080
Sediul : STR.FUNDATURA 1907 NR.6 GIURGIU SECTOR 8 GIURGIU
Judetul : GIURGIU
Contul :
Banca :

Capital social:5.568.830 lei

Nr. facturii : 1022427
Data(ziua,luna ,anul): 31.01.2020
Nr. aviz insotire a marfii:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoare - lei -	% TVA	Valoare T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6	7
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ	LEI		1051,2900	1051,29		
	ARH.NEGULESCU DRAGOS ALEXANDRU/BENEF.RADULESCU FLORIAN/STR.FRASINULUI NR.16B/MUN.GIURGIU/GR/S=1,16 HA/220 EUR						
	MOD DE PLATA Ord.Plt: 1051,29 Document: 1022427/31.01.2020						
	FACTURA RUR REPREZINTA DOVADA PLATII LA RUR.						
	A01000 NEGULESCU C.DRAGOS ALEXANDRU						
	Intocmit de: CUCIUREANU SORINA						

Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29	Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 31.01.2020 ora 13:06:47 Semnaturile	Total din care : accize	1.051,29	0,00
		Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6)	1.051,29

BENEFICIAR

RADULESCU FLORIAN

STUDIU GEOTEHNIC

PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE PENTRU CONSTRUIREA UNUI COMPLEX DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Parter - Parter+2 Etaje

Mun. GIURGIU - jud. GIURGIU
Str. Frasinului nr 16B
Nr. cadastral 39955

FAZA DE PROIECTARE PUZ

Septembrie 2025

beneficiar: **RADULESCU FLORIAN**
STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE PENTRU CONSTRUIREA UNUI COMPLEX DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Parter - parter +2etaje
Str. Frasinului nr. 16B
mun.Giurgiu - jud. GIURGIU
nr. cadastral 39955
FAZA DE PROICTARE PUZ

FOAIE DE SEMNATURI

INTOCMITOR STUDIU GEOTEHNIC: geolog ALEXA

Septembrie 2025

beneficiar: **RADULESCU FLORIAN**
STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE PENTRU CONSTRUIREA UNUI COMPLEX DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Parter - parter +2etaje
Str. Frasinului nr. 16B
mun.Giurgiu - jud. GIURGIU
nr. cadastral 39955
FAZA DE PROICTARE PUZ

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de semnaturi
2. Borderou
3. Studiu geotehnic 13 pag.
4. Certificat de urbanism

B. PIESE DESENATE

1. Profil litologic
2. Plan de amplasament sc:1:500
3. Plan de situatie sc.1:2000
4. Fisa cu rezultate centralizate de laborator

Septembrie 2025

beneficiar: **RADULESCU FLORIAN**
STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE PENTRU CONSTRUIREA UNUI COMPLEX DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Parter - parter +2etaje
Str. Frasinului nr. 16B
mun.Giurgiu - jud. GIURGIU
nr. cadastral 39955
FAZA DE PROICTARE PUZ

STUDIU GEOTEHNIC

Cap. 1. INTRODUCERE, OBIECTUL LUCRARII

1.1. Prezentul " Studiu geotehnic " a fost intocmit la solicitarea proprietarului RADULESCU FLORIAN, cu domiciliul in str. Fundatura 1907, nr. 6, mun. Giurgiu - jud. Giurgiu.

Prezentul studiu geotehnic este intocmit pentru faza proiectului urbanistic de zona –PUZ, initiatorul proiectului fiind proprietarul sus mentionat.

1.2. Obiectul lucrarii consta in stabilirea din punct de vedere geotehnic a conditiilor de proiectare si executie a fundatiilor pentru complex de locuinte familiale .

- Ansamblu de locuinte familiare – cladiri cu parter pana la parter + 2etaje, insiruite pe doua randuri, cuplate doua cate doua (in oglinda)sau alte ordine de distributie a constructiilor, functie de planul de situatie, avand dimensiunile in plan variabile de cca. 120mp.
- suprastructura este executata din stilpi si grinzi din beton armat, cu peretii din caramida sau boltari;
- infrastructura este o fundatie continua sub ziduri (grinzi de fundatie).

1.3. Localizare lucrare. Terenul unde se va construii complexul, este situat pe strada Frasinului, nr. 16B, avand nr. cadastral 39955.

Strada Frasinului este strada care face legatura dintre drumul national DN5B care duce spre orasul Ghimpati, cu sos. Ghizdarului (drumul judetean Dj 503), care duce la com. Ghizdaru. Strada este in partea nordica a mun. Giurgiu

Pozitionarea terenului este intre strazile Frasinului si Sabarului. Suprafata terenului este de 11281mp., fiind rezultatul alipirii a mai multe loturi.

Terenul este liber de constructii. Pana in prezent terenul a fost utilizat ca teren agricol si livada.

Proprietatea este pozitionata in partea nordica a mun. Giurgiu. Accesul la proprietate se face din str. Frasinului, dar poate avea si a doua deschidere pe str. Sabarului. Suprafata terenului prezinta denivelari locale care nu depasesc 20cm.

Vezi foto. anexate studiului

1.4. Studiul geotehnic este intocmit in conformitate cu normativele si standardele in vigoare:

GP 129- 2014 – Ghid privind proiectarea geotehnica.
NP 074/2014 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii.
NP 112-14 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa
NP 125-2010 – Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire
STAS 1242/1 – 88 – Teren de fundare. Principii generale de cercetare
STAS 1242/4 – 88 – Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi;
SR EN IZO 14688-1 – Cercetari si incercari geotehnice. Partea 1 Identificare si descriere.
SR EN IZO 14688-2 – Cercetari si incercari geotehnice. Partea 2. Principii pentru clasificare.
SR EN 1997-1-2010 - Eurocod 7. Proiectarea geotehnica. Partea 1; Reguli generale
SR EN 1997-2-2010 - Eurocod 7. Proiectarea geotehnica. Partea 2 ;Investigarea si incercarea terenului
STAS 6054/1977 – Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului Romaniei.
STAS 3300/1 -85 – Teren de fundare. Principii generale de calcul
STAS 3300/2 -85 – Teren de fundare. Calculul terenului de fundare in cazul fundarii directe
P100-1/2013 - Cod de proiectare seismica Partea I. Prevederi de proiectare pentru cladiri .

1.5. Programul de investigatii a cuprins lucrari specifice de teren si laborator pentru:

- Identificarea stratificatiei
- Determinarea proprietatilor terenului de fundare in zona de influienta a fundatiilor (zona activa)
- Determinarea nivelului de aparitie si stabilizare a panzei freatice.

Cap. 2. DATE GENERALE

2.1. Din punct de vedere geomorfologic zona sus mentionata apartine zonei de terasa superioara a Dunarii Ea este caracterizata printr-un relief uniform cvasiorizontal (cu altitudini intre 90 -110m), cu unele accidente locale, cu depresiuni sub forma de crovuri. La cca. 2000m distanta este zona de lunca a Dunarii

2.2. Din punct de vedere geologic zona de studiu poate fi încadrată în câmpia prebalcanică, alcătuită din depozite cretacice pliocene si cuaternare. Formatiunile cretacice care alcătuiesc fundamentul regiunii -roca de bază- sunt reprezentate în zona Giurgiu prin calcare alb-gălbui fosilifere afectate frecvent de fenomene de carst. Adancimea la care apar calcarele, este de cca.18-20m

Formatiunile de mică adâncime sunt de varsta Cuaternara - Pleistocen superior - reprezentate, in baza prin depozite depuse in facies psefitic (nisipuri cu granulatie fin - mare, in amestec cu pietrisuri mic-mare,rulate, peste care sunt depozite psamitice argile si prafuri, precum si depuneri eoliene reprezentate de pamanturi cu caracter macroporic, sensibile la umezire..

2.3. Din punct de vedere climatic. Zona in care se afla amplasamentul apartine sectorului cu clima continentala care se caracterizeaza prin veri foarte calduroase, cu precipitatii reduse, ce cad sub forma de averse si ierni relative reci, marcate uneori de

viscole puternice, dar si de frecvente perioade de incalzire, care provoaca discontinuitati repetate ale stratului de zapada si repetarea ciclurilor de inghet-dezghet.
Prima ninsoare cade in ultima decada a lunii noiembrie, iar ultima, catre sfarsitul lunii martie.

2.3.1 Principalele caracteristici meteorologice observate la statia meteo Giurgiu sunt urmatoarele;

Temperature aerului	*Valori*
Temperatura medie anuala	$10,8^0$ C
Temperatura medie a lunii ianuarie	$-2,5^0$ C
Temperatura medie a lunii iulie	22.0^0 C
Temperatura maxima absoluta	$41,1^0$C
Temperatura minima absoluta	$-30,0^0$C
Precipitatii atmosferice	
Cantitatii medii anuale	600mm
Cantitati medii lunare cele mai mari	65mm
Cantitati medii lunare cele mai mici	45mm
Cantitatea maxima cazuta in 24 ore	107,7mm

2.3.2. Adancimea de inghet. conform STAS 6054 / 77 este de **0,70...0,80 m.**
2.3.3. Tipul climatic după repartiția indicelui de umiditate Thornthwaite este **1**, cu
I_m = **-20 ÷0**

2.4. Seismicitate Zona se incadreaza, conform SR 111000 / 1-93, in **gradul 7_1** (MSK) de intensitate seismică..
Conform "Cod de proiectare seismica Partea I Prevederi de proiectare pentru cladiri ind. P100-1/2013" valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare este de a_g = 0,20, iar perioada de colt este Tc = 1,0 sec.

2.5. Incadrare in categoria geotehnica In conformitate cu NP 074/2014 " Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, lucrarile ce urmeaza a se executa, se incadreaza la categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic "redus", după cum rezultă din următorul punctaj:

conditiile de teren(tip teren, consistenta, etc)	- terenuri medii	2 puncte
apa subterana	- fara epuismente	1 punct
clasificarea constructiei dupa categoaria de importanta	-normala	3uncte
vecinatatii(cu risc-fara risc)	- fara risc ...	1 punct
zona seismica	- a_g > 0,24	2 puncte
	TOTAL	9 puncte

Cap. 3 - CERCETAREA TERENULUI, STRATIFICATIA, CARACTERISTICILE FIZICO- MECANICE

3.1. Amplasamentul a fost teren agricol (curti).

3.2. Pentru stabilirea naturii terenului de fundare si a caracteristicilor geotehnice ale acestuia, s-au facut urmatoarele investigatii:

- S-au facut observatii asupra conditiilor geomorfologice din zona

- S-a consultat documentaţia existenta in zone foarte apropiate(strazile adiacente si parcelele apropiate din aceasta zona a mun. Giurgiu, din arhiva personala, intocmita in decursul anilor.
- S-au avut in vedere situatia geologica stabilita prin lucrari de prospectiuni anterioare executate in zona
- S-a apreciat sub prisma conditiilor geotehnice comportarea constructiilor existente in apropierea amplasamentului

Stratificatia intalnita in sondajele executate in aceasta zona a orasului este urmatoarea:

0,00 – 0,50m – Umpluturi (20cm) + Pamant vegetal;
0,50 – 1,40m – Argila prafoasa cafenie cenusie pana la 1,0m si cafenie galbuie in adancime, plastic vartoasa.
1,40 – 5,00m – Prafuri argiloase si nisipoase , galbene, cu concretiuni calcaroase, cu caracter macroporic, sensibile la umezire, plastic vartoase
5,00 – 5,50m - Nisip slab prafos galben cu intercalatii cenusii,
5,50 – 6,00m – Nisip galben cu elemente de pietris,

Delimitarile dintre stratele de pamant sunt nedefinite. Structura pamanturilor din zona are un caracter aluvionar si eolian, cu ingrosari sau efilari ale stratelor pe distante scurte. Limitele dintre strate poate sa varieze cu cca. 0,50m mai sus sau in jos.

3.3. In functie de examinarea din punct de vedere litologic a pamanturilor din zona care a fost coraborata cu datele studiilor mai vechi efectuate pe pamanturi asemanatoare, se pot aprecia urmatoarele valori caracteristice ale indicilor geotehnici pentru stratul de fundare, argila prafoasa, din suprafata

Caracteristica	*Simbol*	*Valori*
Umiditatea naturala	W %	23,4
Limita de curgere	W_l %	45,3
Limita de framantare	W_p %	23,4
Indicile de plasticitate	I_p	27,2
Indicile de consistenta	I_c	0,.80
Greutatea volumetrica naturala	γ_w (KN/m^3)	19,5
Greutatea volumetrica uscata	γ_d (KN/m^3)	15,7
Porozitate	n %	42,6
Indicile porilor	e	0,94
Gradul de umiditate	Sr	0,80
Unghiul de frecare interna	Φ (^{0})	14
coeziunea	c (KPa)	20-29

Aceste valori mentionate in tabel permit aprecierea ca pamanturile din amplasament au:
- plasticitati ridicate
- consistente in domeniul plastic vartos
- umiditati naturale ce se situeaza pamanturile in domeniul "umed"
- compresibilitate medie
- sensibile la umezire.

Pe baza rezultatelor analizelor de laborator au rezultat urmatoarele valori caracteristice ale indicilor geotehnici pentru pamanturile macroporice - praf argiloase nisipoase - care alcatuieste stratul de fundare si zona activa a fundatiilor:

Caracteristica	*Simbol*	*Valori*
Umiditatea naturala	W %	18,3
Limita de curgere	W_l %	31,2
Limita de framantare	W_p %	16,8
Indicile de plasticitate	I_p	15,4
Indicile de consistenta	I_c	1,7
Greutatea volumetrica naturala	φ(KN/m^3)	14,5
Greutatea volumetrica uscata	φ_d (KN/m^3)	12,7
Porozitate	n %	57,0
Indicile porilor	E	1,0
Gradul de umiditate	Sr	0,94
Modulul edometric	$M_{200-300}$ KPa	10000
Unghiul de frecare interna	Φ (^{0})	14
coeziunea	c (KPa)	12

Valorile mentionate in table permit aprecierea ca pamanturile din amplasament au:
- plasticitati milocii ,
- in suprafata consistente in domeniul plastic vartos
- umiditati naturale ce le situeaza in domeniul "umed"
- compresibilitate medie
- sensibilitate mare la umezire producand tasari chiar sub sarcina geologica

Pamanturile din aceasta zona a orasului, se pot incadra in categoria pamanturilor sensibile la umezire apartinand grupei "A", la care tasarea sub sarcina geologica este de sub 5cm/m

3.6. Nivelul apei In putul din curte s-a masurat nivelul apei care era la 8m adancime Nivelul panzei freatice este situat aproximativ la nivelul apei din Dunare, care curge aproape de amplasament. Nivelul panzei freatice este direct influientat de nivelul apei din fluviu, putand oscila cca. 1,0 -1,50m. Se poate socoti ca la data [illegible] teren nivelul apei este ridicat din cauza perioadei cu precipitatii bogate dir

Cap.4. CONDITII DE FUNDARE

4.1 Tinind seama de caracteristicile constructive ale cladirilor pro[illegible] de natura terenului de fundare (argile prafoase, plastic vartoase, in suprafata (pana la cca.1,50m), prafuri argiloase si nisipoase cu character macroporic (loessuri) pana la 5m si nisipuri cu pietris pana la adancimea de 6,00m, se recomanda urmatoarele conditii de fundare:

a). Fundarea locuintelor se poate face incepand cu adancimea de 1,10 m de la cota terenului sistematizat, pe stratul de argila prafoasa plastic vartoasa, sau parafuri argiloase galbene cu caracter macroporic, sensibil la umezire.

In cazul in care sistematizarea terenului se va face cu umpluturi, incastrarea fundatiilor in terenul natural va fi de min. 0,90m.

b). Pentru calculele de verificare a structurii, presiunea conventionala de calcul care se va lua in considerare va fi de max. $p_{conv.}$ **=150 kPa,** pentru încărcările grupării fundamentale de forțe, pentru a plasa deformatiile sub sarcina, in domeniul elastic

c). Se vor respecta la proiectare, executie si exploatare recomandarile impuse de "Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire NP125/2010", pentru tipul de pamant apartinand grupei "A", la care tasarea sub sarcina geologica nu depaseste 5cm. Masurile vor fi selectionate de proiectantul de rezistenta functie de importanta si utilizarea in siguranta a constructiilor

d). Gropile de fundație nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau înghet dezghețului,

Sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu vertical sau cu sprijiniri corespunzatoare, in cazul fundarii la adancimi de sub 2m.

e). Instalatiile sanitare si conductele vor fi executate etans, prevazute cu treceri prin zonele de fundatii, pentru a intervenii cat mai rapid la repararea defectiunilor. Orice defectiune care produce pierderi de apa in terenul de fundare, poate genera tasari mari si neuniforme care conduc la degradari ale cladirii.

f). Turnarea betonului pentru fundatii se va face imediat ce se atinge cota de fundare. In cazul cand turnarea betonului in fundatie nu se poate face imediat dupa terminarea lucrarilor de sapatura, acestea vor fi oprite la o cota mai ridicata decat cota de fundare (cel putin 0,15 - 0,20m), urmand ca acest ultim strat sa fie sapat inainte de turnarea betoanelor.

g). In jurul constructiei se vor executa trotuare de cel putin 1 m latime, cu scafa si panta de 5% dirijata spre exterior. Scurgerea apelor de pe acoperis se va face dirijat prin jgheaburi si burlane.

h). Umpluturile perimetrale si cele din interiorul constructiilor, (sub pardoseli) se vor executa cu pamintul rezultat din sapatura, maruntit si asezat in strate succesiv de maximum 20 cm grosime, bine compactate cu maiul mecanic tip broască. Nu se va folosii pamintul vegetal ca material de umplutura. Se poate utiliza ca documentatie" Ghid pentru executia compactarii in plan orizontal si inclinat a terasamentelor – ind. GE 026 - 1997.

i). Peste fundatii se va prevedea o hidroizolatie in exterior (doua strate de carton sau pinza asfaltica si trei strate de bitum, sau alte materiale hidroizolante agrementate tehnic) pentru a preintimpina ridicarea eventualelor umiditatii ale terenului de fundare, la peretii din zidarie.

j.). Se recomanda la proiectare, executarea unei structuri rigide ale constructiilor

k). In cazul in care la cota de fundare se vor intalni umpluturi, s-au alte tipuri de pamant neconforme cu prezentate in studiul geotehnic, se va chema geotehnicianul pentru a propune solutii constructive.

l). Pentru fundatiile izolate se vor prevedea la partea lor superioara centuri armate (de echilibrare).

Mentionam ca prezentul studiu geotehnic da informatii generale despre constructiile care se presupun ca se vor executa in aceasta locatie. Este necesar ca dupa intocmirea unui plan general de ansamblu definitiv, cu pozitionarea constructiilor proiectate, sa se detalieze datele geotehnice atat pe verticala cat si pe orizontala. Prezentul studiu este utilizat pentru fazele primare de proiectare - PUZ.

Pentru sapatura, terenul se incadreaza conform " Norme orientative de consumuri de resurse pe articole de deviz pentru lucrari de terasamente Ts - 1994 " astfel:

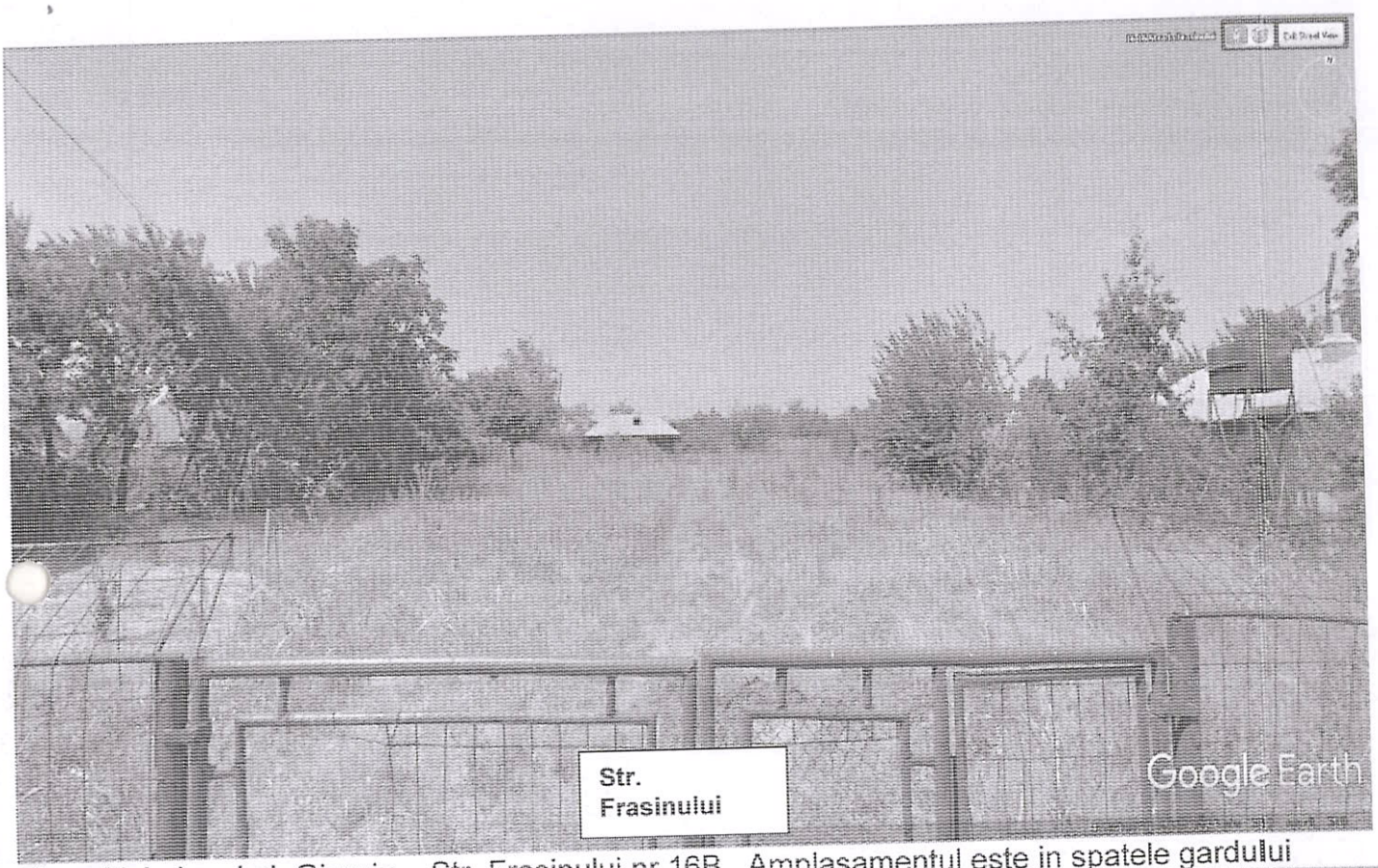
- pamint vegetal - teren usor
- argila prafoasa – teren tare
- prafuri argiloase si nisipoase – teren mijlociu

Se recomanda ca la atingerea cotei de fundare sa fie prezent si geotehnicianul pentru a-si da avizul asupra cotei de fundare si naturii terenului.

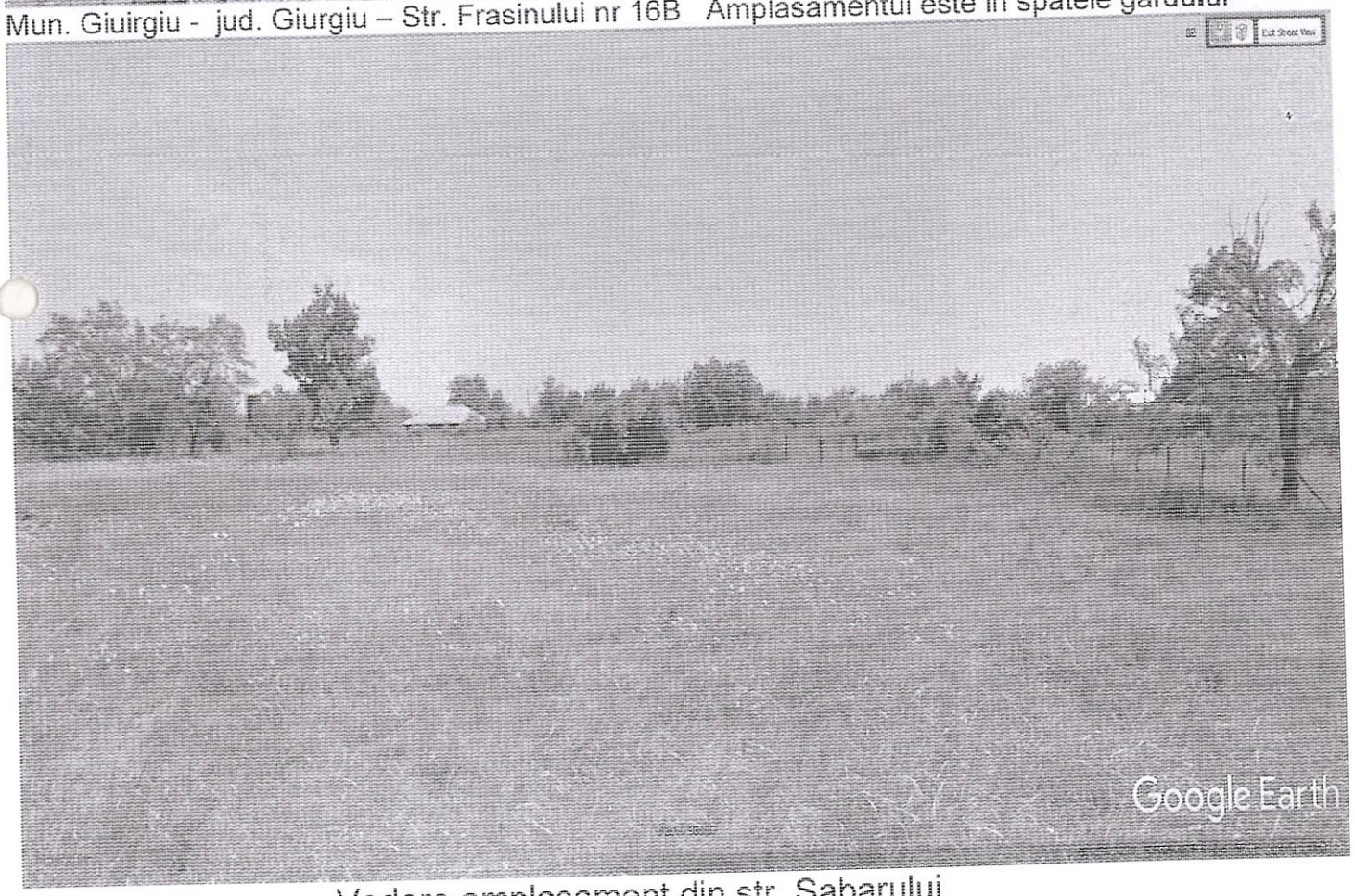
Intocmit

geolog S

Mun. Giurgiu - jud. Giurgiu – Str. Frasinului nr 16B Nr. cadastral 39955. Poligonul alb indica amplasamentul curtii



Mun. Giuirgiu - jud. Giurgiu – Str. Frasinului nr 16B Amplasamentul este in spatele gardului



Vedere amplasament din str. Sabarului

Pdt
Pdt
Pdt
Fct
Fct
Fp
Fp
Aso
Aso
Aso
Hb
Cc

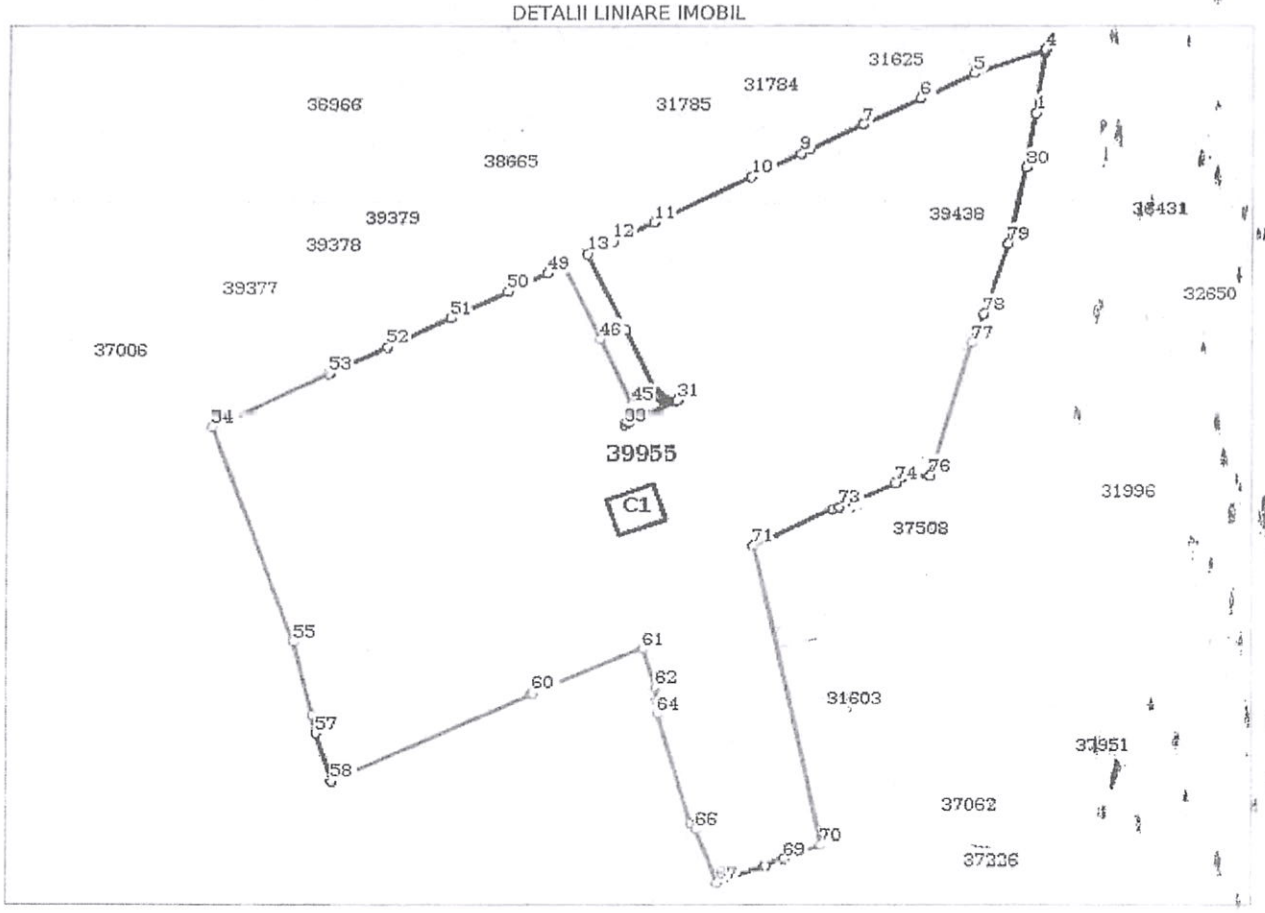
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
39955	11.281	Teren intravilan imprejmuit la: - Nord: gard plasa sarma intre pct. 912-947, neimprejmuit intre pct. 947-940, gard plasa sarma intre pct. 940-987; - Est: gard plasa sarma; - Sud: gard plasa sarma intre pct. 931-120, gard metal intre pct. 120-119, gard plasa sarma intre pct. 119-916; - Vest: gard plasa sarma;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.773	-	-	-	
2	curti constructii	DA	645	-	-	-	
3	arabil	DA	5.017	-	-	-	
4	arabil	DA	514	-	-	-	
5	livada	DA	2.828	-	-	-	
6	livada	DA	444	-	-	-	
7	livada	DA	60	-	-	-	

Formular tip F.6 cf. Anexei 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 46657 din 16.10. 2019

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 569 din 15.10. 2019
În scopul obtinerii autoriazatiei de construire pentru :
ELABORARE PUZ - "COMPLEX LOCUINTE INDIVIDUALE"

Ca urmare a cererii adresate de RĂDULESCU FLORIAN, cu domiciliul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, sectorul ...., cod poștal ..; Fdt. 1907, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -- telefon/fax -, e-mail ....., înregistrată la nr. 46657/07.10.2019 ;

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU,.... cod poștal .....Str. FRASINULUI, nr. 16B sau identificat prin nr. CF 38666, 39955, 39785 și nr. cadastral 38666, 39955, 39785, plan de situatie, plan de incadrare in zona.

In temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128 DU 366/2009, faza PUG actualizat, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011 ,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren aparținînd domeniului privat al persoanelor fizice, (conform act notarial 882/23.05.2018 emis de NP Vlasceanu Ioana Lilianapentru lotul cu nr cad 38666 - 181 mp; act notarial 206 din 11.09.2017 emis de NP Neagoe Mihaela – 166mp - nr cad 39785 ; act notarial 206 din 11.09.2017 emis de NP Neagoe Mihaela – 11 281mp - nr cad 39955) situat în intravilan conform PUG actualizat Giurciu

2. REGIMUL ECONOMIC:

-terenuri situate în zona „D" conform HCLM 173/2007
-folosinta actuală: curti constructii, arabil, livada
-destinatie: curti constructii

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM 37/2011 terenul se situeaza în subzona IS7 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ DOTĂRILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER), precum si în subzona CC1 – zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzând activitati legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent straziior FRASINULUI si SABARULUI, care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicatii este propusă cu un profil de min. 12 m, se stabileste aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejmuirile, la o distantă de 6m din axul drumului. Zona destinată circulatiei rutiere, mentionată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, rețelelor edilitare."

- UTILIZĂRI ADMISE - institutii, servicii si echipamente publice de cartier: sectii de politie, unitati de interventie în situatii de urgentă, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc.);- sedii de firme, birouri; - unitati de învătământ prescolar si scolar;- cabinete medicale;- servicii sociale, colective si personale;- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.; - săli de spectacole, expozitii, cluburi;- lăcasuri de cult;- sport si agrement în spatii închise;- parcaje la sol si multietajate; - spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;- spatii plantate; Se admit completări cu functiuni complementare – comert cu amănuntul, servicii, alimentatie publică, parcaje precum si clădiri multifunctionale care includ servicii publice.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI: Pentru orice utilizări se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismică. Se admite amplasarea de locuinte colective cu servicii si comert cu amănuntul la parter. Se admit activitati manufacturiere care nu utilizează spatiul liber din incintă pentru productie si depozitare si nu produc noxe incompatibile cu vecinătate. Se admite amplasarea de sport si agrement în spatii deschise fără a stânjeni echipamentele si locuintele din vecinătate.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări:- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;- disponerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;- statii de întretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;- curătătorii chimice;- depozitări de materiale refolosibile;- platforme de precolectare a deseurilor urbane;- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente;- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp cu un front la stradă de minim 30m pentru functiuni cu raza de servire municipală si supramunicipală si 800mp cu deschidere de 20m pentru constructii publice situate în zonele protejate sau cele cu raza de servire sau adresabilitate redusă. Pentru celelalte categorii de functiuni se recomandă parcele având minim 500mp si un front la stradă de minim 12m. În cazul construcțiilor însirulte dintre două calcane laterale si de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT. Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6m sau vor fi dispuse pe aliniament în functie de caracterul străzii, de profilul activitătii si de normele existente. La intersectia 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 si a II-a si

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.

NUMAR PROIECT: 1/2025

FAZA:

STUDIU DE TRAFIC

Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, nr.cad. 39955, 38666, 39785, str. Frasinului nr.16A-16B, Giurgiu

STUDIU DE TRAFIC

la lucrarea "Complex Locuinte Individuale" str. Frasinului nr.16A-16B, mun. Giurgiu" - Faza PUZ

Beneficiar:

RADULESCU FLORIAN

RADULESCU IRINA

INTOCMIT
SC RAD TENDER CONSTRUÇT 90 SRL
Ing. Marciu Claudiu

Data: 22.09.2025

1. INFORMATII GENERALE

1.1. Denumirea Obiectivului de Investitii

" Complex Locuinte Individuale" str. Frasinului nr.16A, Giurgiu" - Faza PUZ "

1.2. Amplasamentul lucrarii

Obiectivul de investitie, este amplasat in Jud. Giurgiu, Mun.Giurgiu, nr.cad. 39955, 38666, 39785, str. Frasinului nr.16A-16B, Giurgiu, C.F.39785, 39955, 38666, in relatie cu Sos Balanoaiei si Sos Ghizdarului.

1.3. Beneficiarul Investitiei

RADULESCU FLORIAN

RADULESCU IRINA

1.4. Proiectant de Specialitate

S.C. 837 ATELIER DE ARHITECTURA S.R.L

2. METODOLOGIA

2.1. Abordarea studiului

Scopul prezentului studiu de trafic este de a analiza influenta traficului generat de obiectivul propus asupra circulatiei generale pe strazile Frasinului si Sabarului, in zona studiata. Metodologia de lucru presupune realizarea activitatilor:

- Culegerea de date relevante pentru proiect:
- Masurarea fluxurilor directionale de circulatie din intersectiile influentate de proiect, timp de 2 ore in jurul orei de varf AM/PM, in 5 zile lucratoare neutre, din timpul saptamanii;
- Inventarierea elementelor caracteristice ale retelei stradale conexe proiectului: elemente geometrice, semnalizare rutiera verticala si orizontala, frecventa reala a transportului public, rutele folosite, statii, determinarea debitului maxim de serviciu inregistrat la orele de varf AM/PM;
- Analiza si descrierea retelei stradale existente;
- Analiza si descrierea situatiei proiectate;
- Stabilirea si descrierea scenariilor analizate;
- Realizarea modelului de trafic, pentru reteaua de transport conexa proiectului, in varianta cu si fara proiect;
- Realizarea simularilor si analiza critica in scenariile analizate (Cu/Fara Proiect) la diferite paliere de timp;
- Analiza comparativa a scenariilor analizate in variantele Cu/Fara Proiect;
- Concluzii si Recomandari, la finalul studiului.

2.2. Cadrul normativ si de reglementare

- PD 189-2012 - Normativ pentru determinarea capacitatii de circulatie si a nivelului de serviciu ale drumurilor;
- AND 584/2012 - Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacitatii portante si al capacitatii de circulatie;
- AND 600-2010 - Normativ privind amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice;

- SR 7348/2002 - Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacitatii de circulatie;
- STAS 10144/1 - 90 - Proiectarea strazilor - profile transversale;
- STAS 10144/5-89 - Calculul capacitatii de circulatie a strazilor;
- STAS 1848/2011 - Semnalizarea rutiera;
- STAS 4032/1992 - Tehnica traficului rutier- Terminologie;
- STAS 4032/2-1992 - Lucrari de drumuri - Terminologie;
- PD177 - Metodologia pentru stabilirea traficului de perspectiva;
- IND C242-93 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta;
- IND C243-93 - Instructiuni tehnice pentru efectuarea de sondaje, recensaminte, masuratori si anchete de circulatie in localitati si teritorii de influenta ;
- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane - MT Ordin nr. 49 /27 Ian 1998
- Ordinul 49 al Ministrului Transportului, pentru aprobarea Normelor privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Traffic Engineering Handbook - editat de catre Institution of Transportation Engineering (I.T.E. - 5Th edition);

2.3. Terminologie

- Capacitatea de circulatie - reprezinta numarul maxim de autovehicule care pot trece in unitatea de timp printr-o sectiune de drum sau banda de circulatie;
- Coeficient de echivalare a traficului - reprezinta coeficientul de transformare a traficului masurat de vehicule fizice dintr-o anumita categorie, in vehicule etalon;
- Coeficient de evolutie a traficului de perspectiva - este acel coeficient, care exprima evolutia de perspectiva a intensitatii traficului (orare sau medie zilnica anuala), fata de cea din anul de baza, care de regula se considera ca fiind anul cu cele mai recente date de recensamant;
- Flux de trafic - totalitatea curentilor de circulatie cu acelasi sens, care tree intr-un interval de timp dat, printr-o sectiune de drum;
- ICU (Intersection Capacity Utilization) - reprezinta gradul de saturare al intersectiei si este exprimat in procente (raportul debit/capacitate V/C);
- Intensitatea orara de varf - reprezinta numarul de vehicule etalon care pot trece printr-o sectiune de drum, intr-o ora conventionala de varf si care in decursul unui an poate fi depasit intr-un numar limitat de ore;
- Intarzierea - reprezinta timpul pierdut cand circulatia sau unul dintre elementele sale componente este stanjenita in desfasurarea sa de circumstante pe care nu le poate stapani. Este o masura a disconfortului soferului, frustrarii, consumului de combustibil si pierderii de timp. Intarzierea poate fi masurata pe teren sau estimata prin diverse modele matematice. Intarzierea este o masura complexa, dependenta de un numar de variabile, inclusiv calitatea progresiei, durata ciclului, raportul de verde si raportul V/C pentru directia de deplasare sau grupul de benzi in discutie;
- Nivelul de serviciu (LOS - Level Of Service) - reprezinta o estimare calitativa a conditiilor operationale de desfasurare a traficului, exprimate prin viteza de circulatie, durata deplasarii, libertatea de manevra, confortul si siguranta circulatiei. In practica se utilizeaza 6 niveluri de serviciu, notate cu litere de la A la F;

- Vehicul etalon - autovehicul, in general conventional, in care se transforma, prin echivalare conform coeficienti STAS 7348, diferitele vehicule care circula pe un drum si care foloseste ca unitate de referinta pentru dimensionarea si verificarea drumurilor din punct de vedere al capacitatii de circulatie si al capacitatii portante a sistemului rutier;
- Volum trafic - numarul maxim de vehicule care tree printr-o sectiune de drum intr-un interval de timp, in general mai mare de 24 ore.
- Intarzierile medii de control si nivelul de serviciu (LOS - Level Of Service):

Nivelul de Serviciu - Intersectii Semaforizate

Nivel de serviciu	Intarzieri de control (sec/vel))
A	<10
B	10-20
C	20-3S
D	35-55
E	55-80

Nivelul de Serviciu - Intersectii Nesemaforizate

Nivel de serviciu	Intarzieri de control (sec/veh)
A	<10
B	10-15
C	15-25
D	25-3S
E	35-50

– ICU si nivelul de serviciu (LOS – Level Of Service):

ICU	Level of Service
<55%	A
55% to 64%	B
64% to 73%	C
73% to 82%	D
82% to 91%	E
91% to 100%	F
100% to 109%	G
>109%	H

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Incadrarea in harta localitatii

Zona de studiu este situata in cartierul Balanoaiei – Ghizdarului cu acces din ambele artere si contine un perimetru rezultat in interiorul unei insule urbane, avand ca vecinatati laturile posterioare ale loturilor de pe strazile Frasinului, Sabarului, intrarea Frasinului cat si de pe str. Balanoaiei; se invecineaza cu terenuri proprietate privata, caile de acces situate in imediata vecinatate, si anume str.Frasinului, ca artera de admisie si evacuare a traficului auto si pietonal si Str Sabarului, ca artera de evacuare a traficului auto si pietonal.

Relatia de vecinatate a strazii Frasinului, Sabarului cu Sos Balanoaiei si Sos Ghizdarului este reprezentata in imaginea de mai-jos:

3.2. Limite si suprafata ocupate

Terenul care a generat prezentul studiu de trafic-faza P.U.Z. face parte din intravilanul Mun.Giurgiu si la momentul actual nu este utilizat si are regimul de teren arabil intravilan-livada, curti constructii conform certificat de urbanism nr 257/15.07.2025.

3.3. Regimul Juridic

Suprafata studiata pentru P.U.Z. este proprietate privata a RADULESCU FLORIAN si RADULESCU IRINA conform Certificatului de Urbanism nr 257/15.07.2025.

3.4. Reteaua Stradala. Fluxuri de Trafic Observate

Zona studiata beneficiaza de acces auto si pietonal direct din str.Frasinului pe latura de sud si iesire pe strada Frasinului sau a Sabarului, cat si de intrare pietonala de pe strada Sabarului.

Str.Frasinului este deschisa circulatiei rutiere si pietonale si face parte din categoria de strazilor de folosinta locala cu trafic foarte redus si asigura accesul la locuintele individuale cu caracter rezidential din zona studiata. Este o strada de cat.IV.

Accesul la zona studiata se face din Sos Ghizdarului si Sos Balanoaiei prin

intermediul Strazii Frasinului sector de drum cu circulatie in ambele sensuri.

4. Date de trafic colectate. Analiza traficului

Masuratorile de trafic efectuate de proiectant pentru aria de influenta a proiectului au constat in recenzia fluxurilor de circulatie de pe strada studiata si centralizarea acestora pe curenti de trafic.

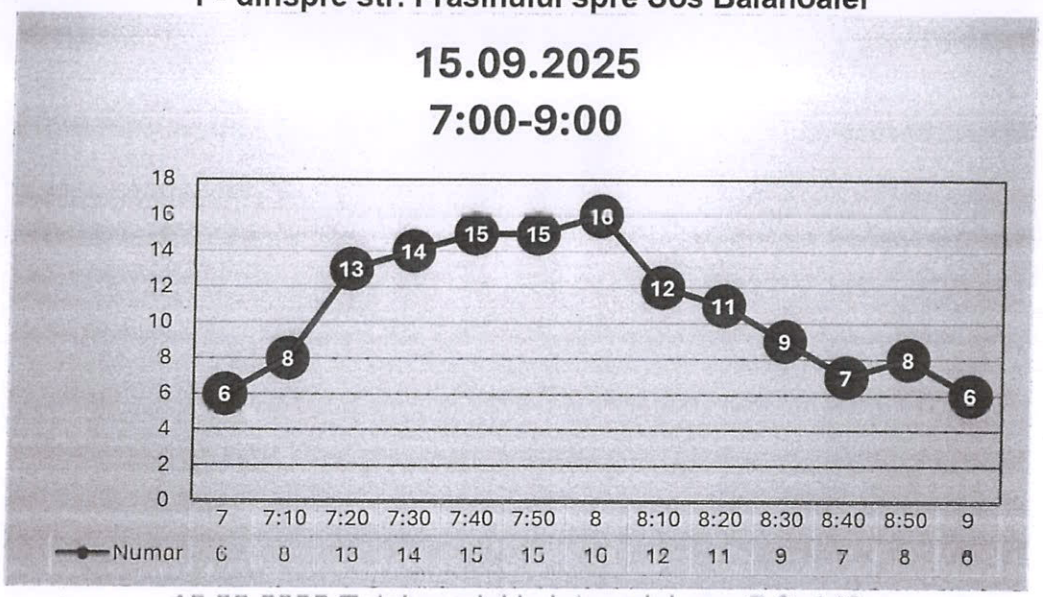
Filmarea fluxurilor de circulatie s-a realizat timp de 2 ore in jurul orei de varf de dimineata si de dupa- amiaza (AM/PM) in 5 zile din timpul saptamanii 15.09.2025 – 20.09.2025.

4.1. Valorile de trafic recenzate - Reprezentare Tabelara si grafica.

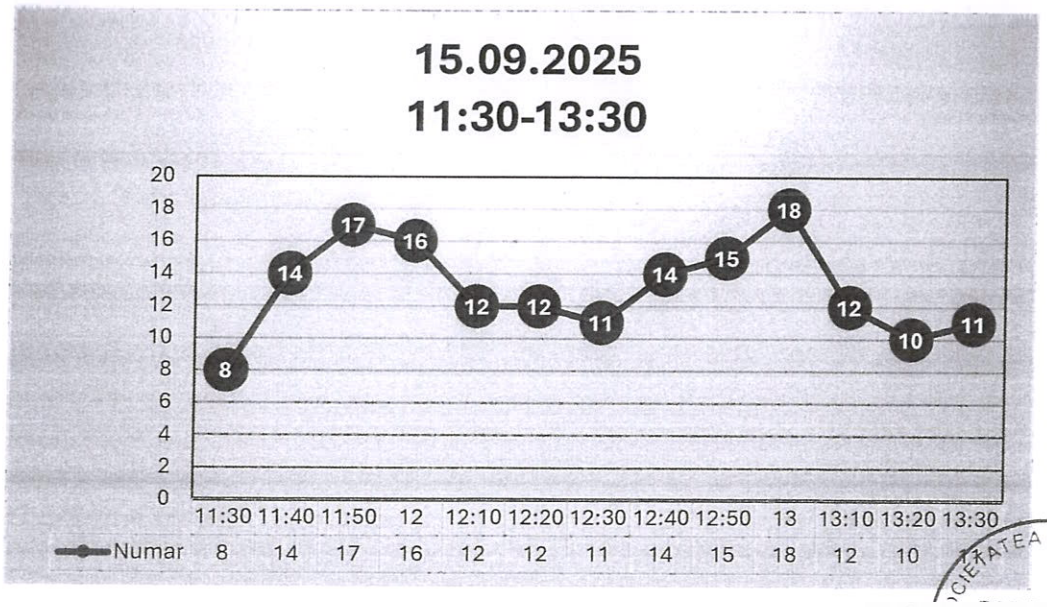
Conventie de interpretare:

Sens de trafic:

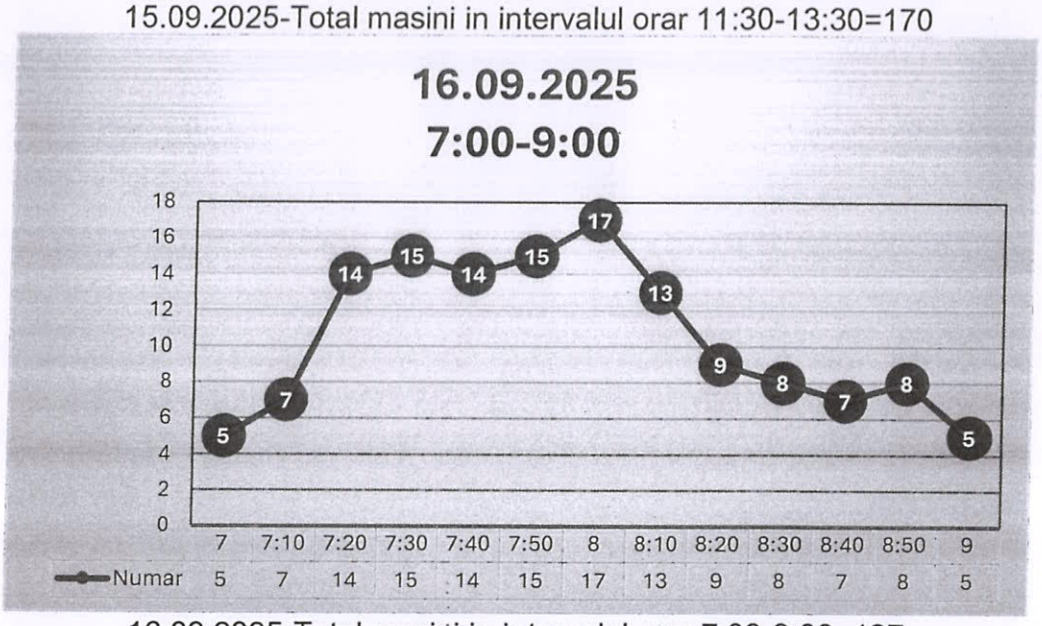
1 - dinspre str. Frasinului spre Sos Balanoaiei



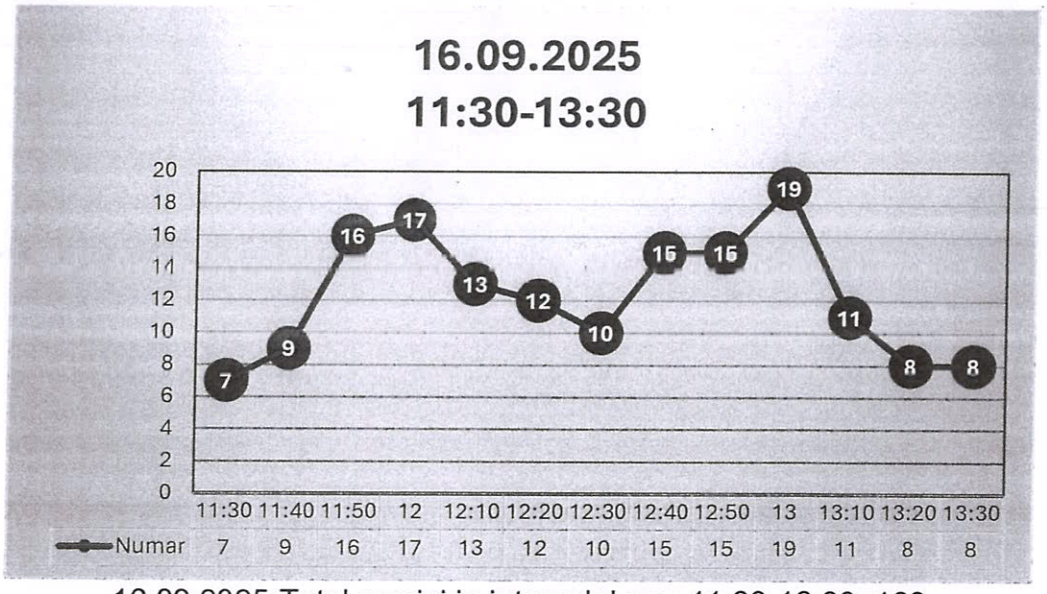
15.09.2025-Total masini in intervalul orar 7 0–140



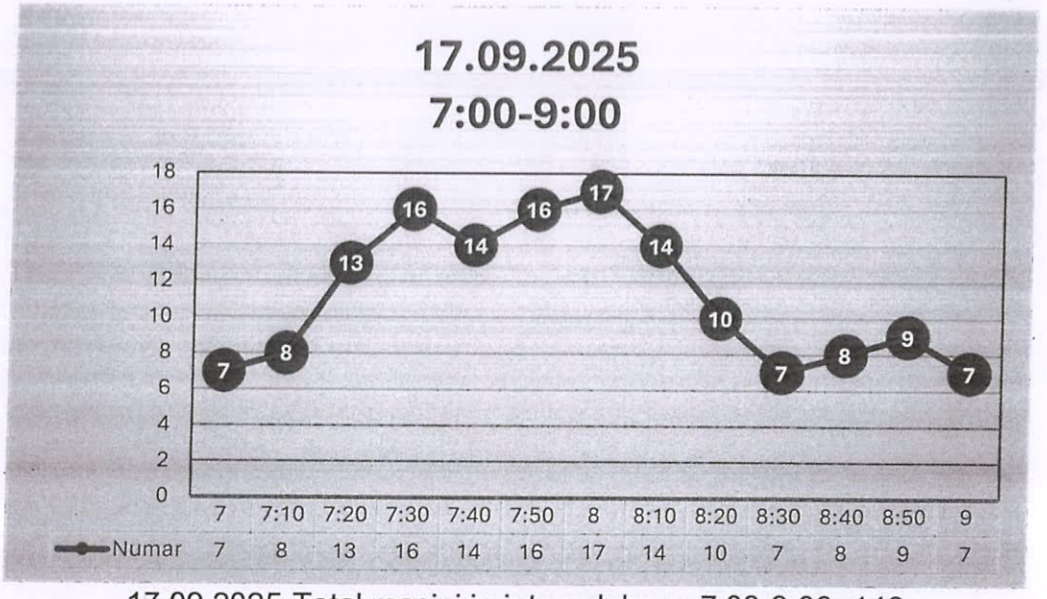
15.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=170



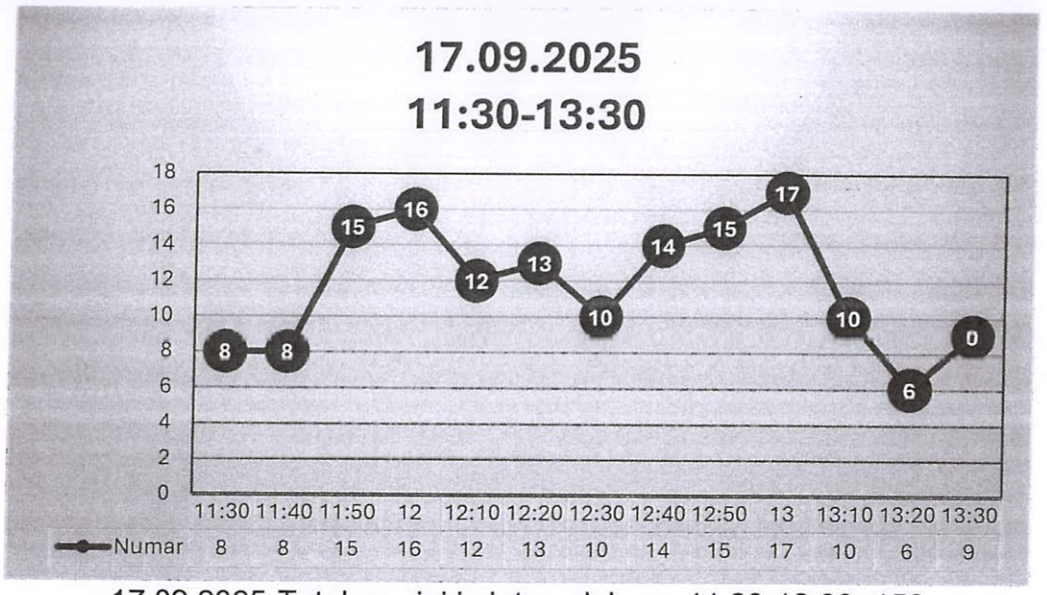
16.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=137



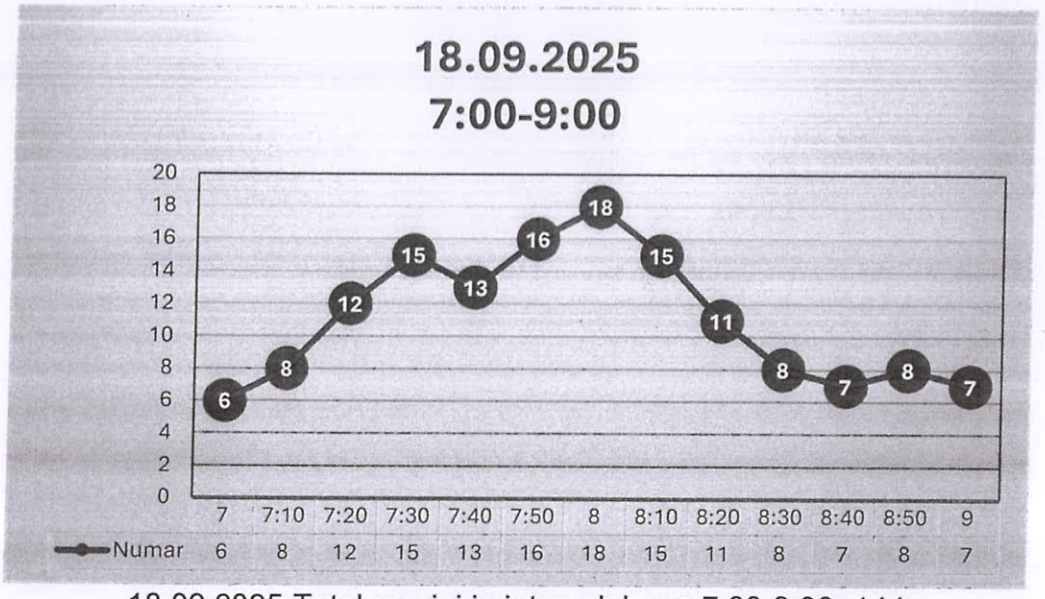
16.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=160



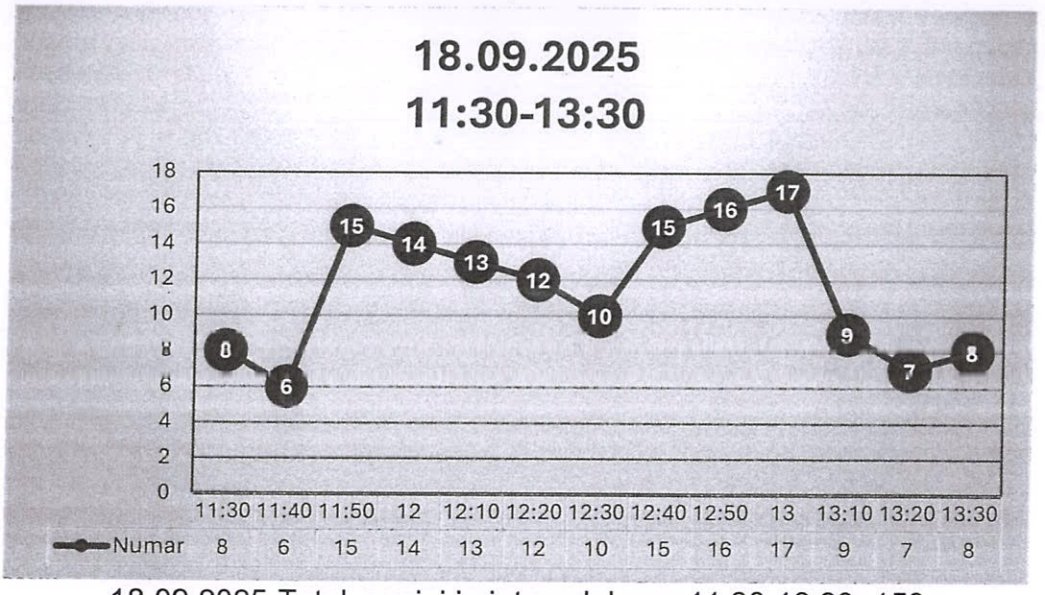
17.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=146



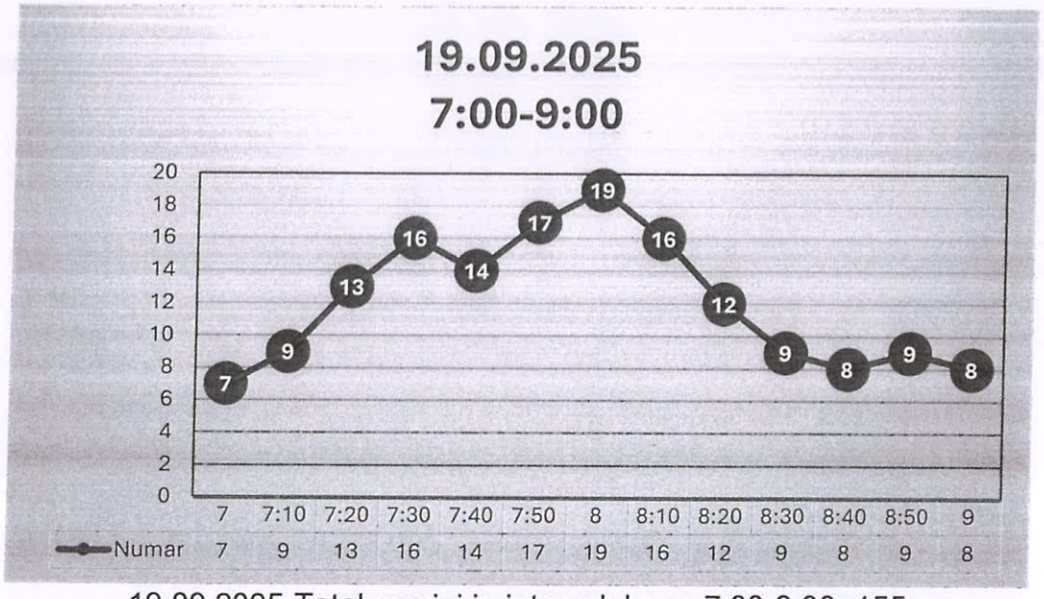
17.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=153



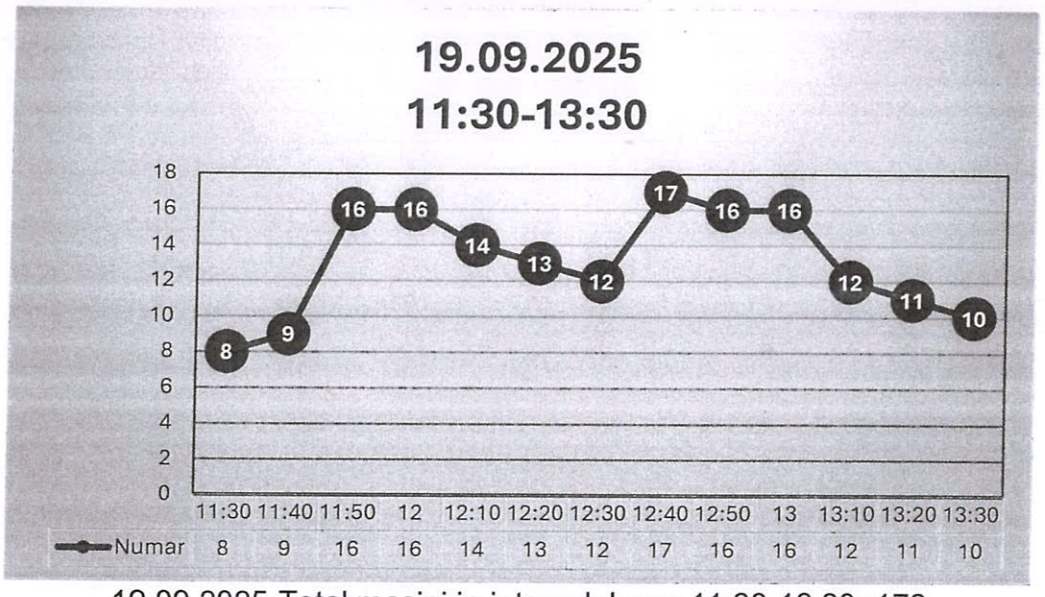
18.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=144



18.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=150

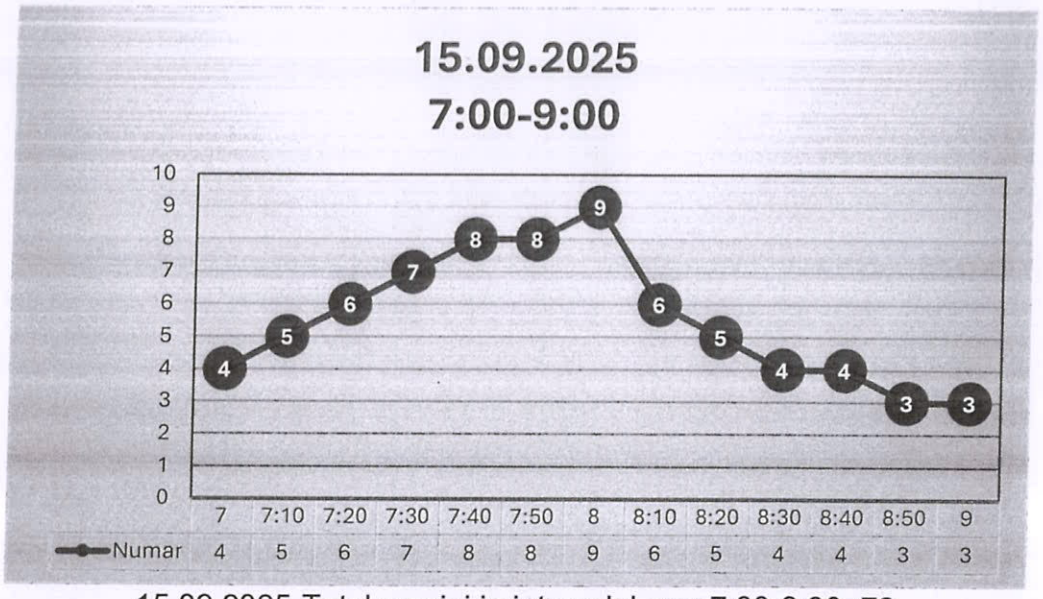


19.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=155

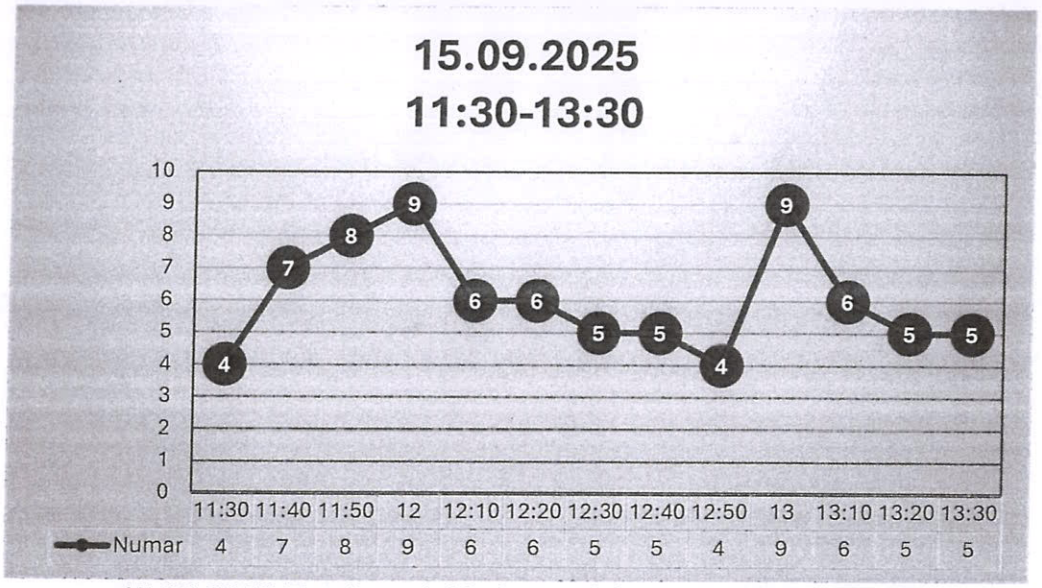


19.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=172

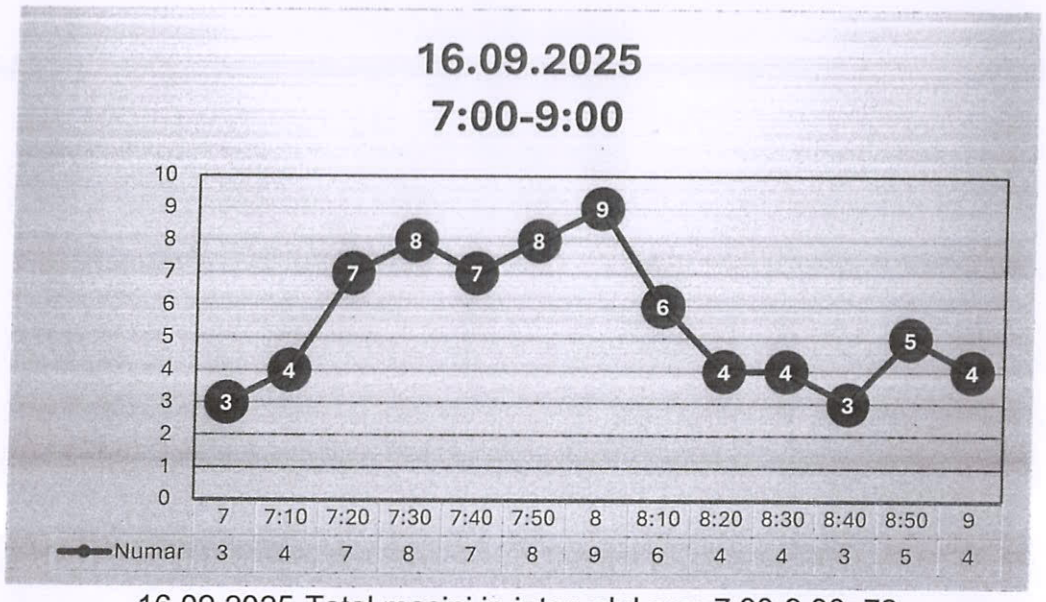
2 - dinspre str. Frasinului spre Sos Ghizdarului



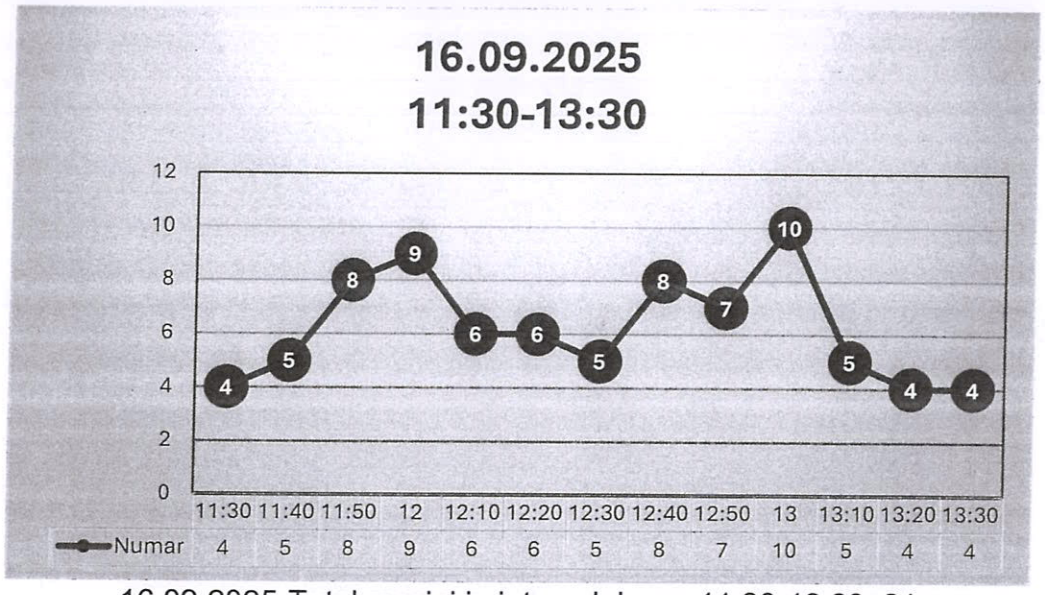
15.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=72



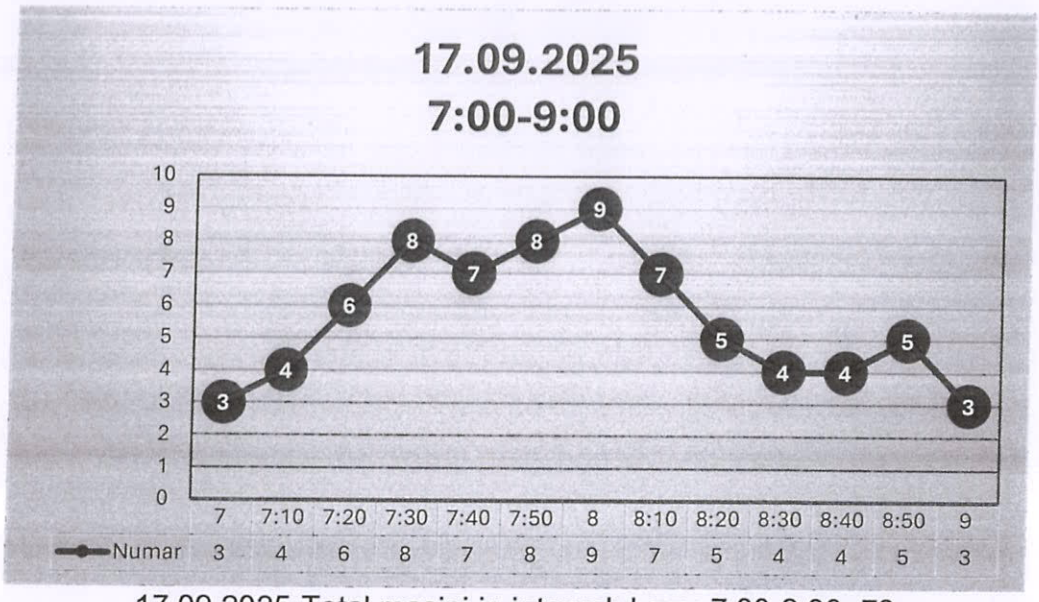
15.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=79



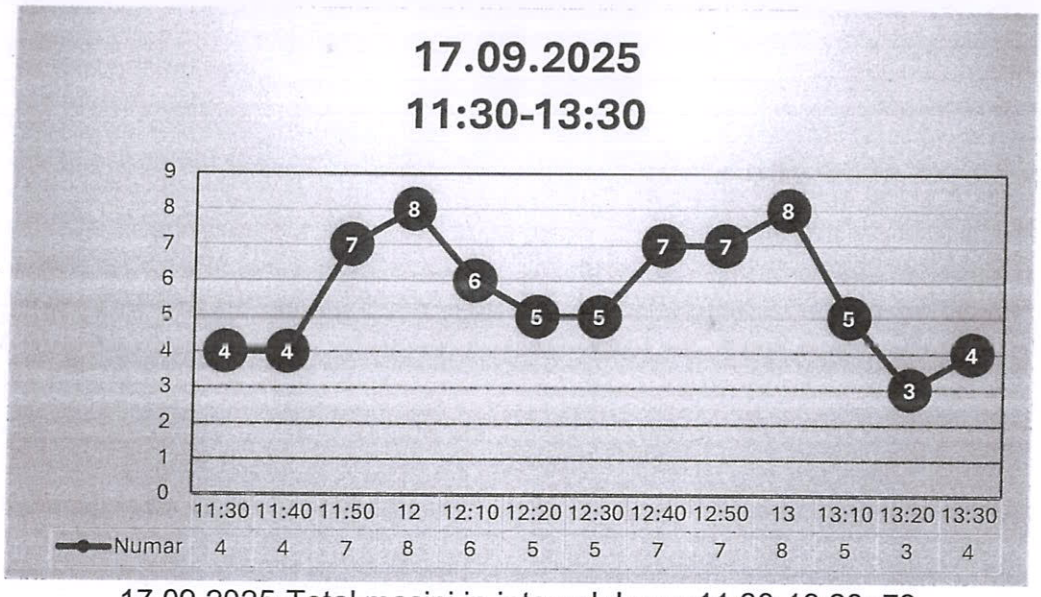
16.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=72



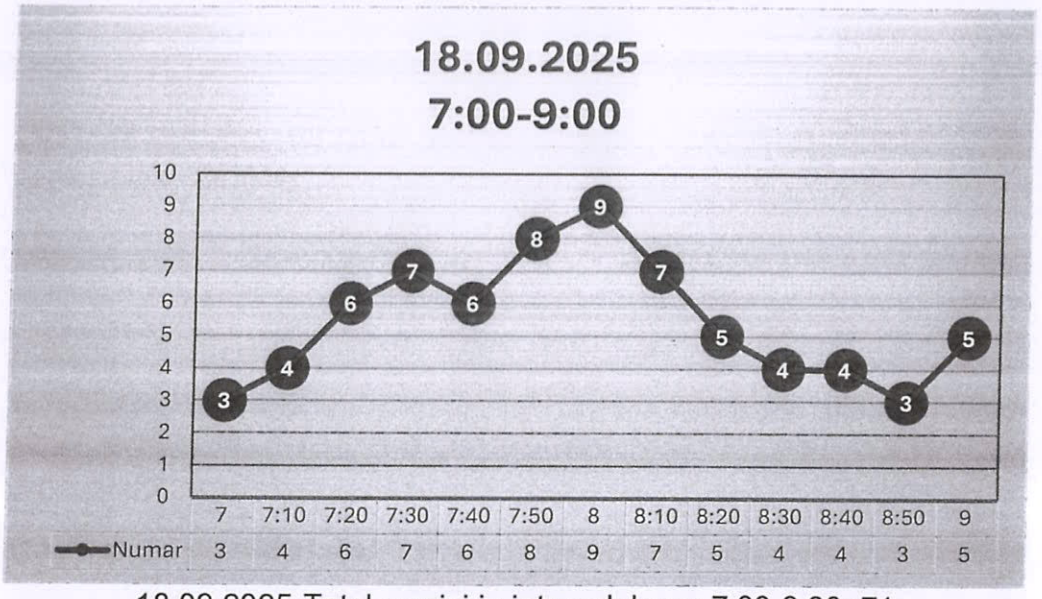
16.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=81



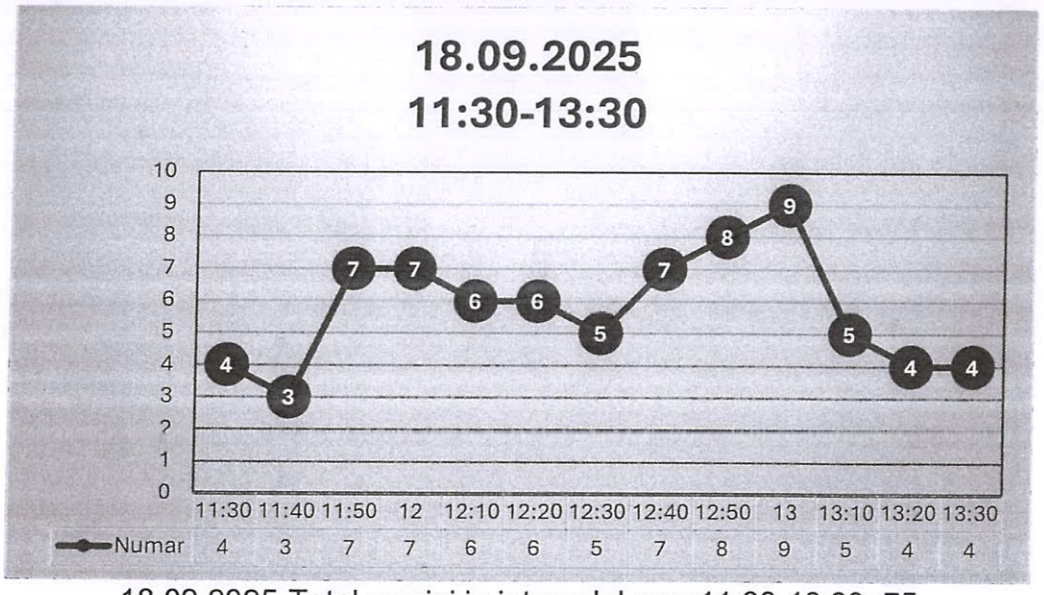
17.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=73



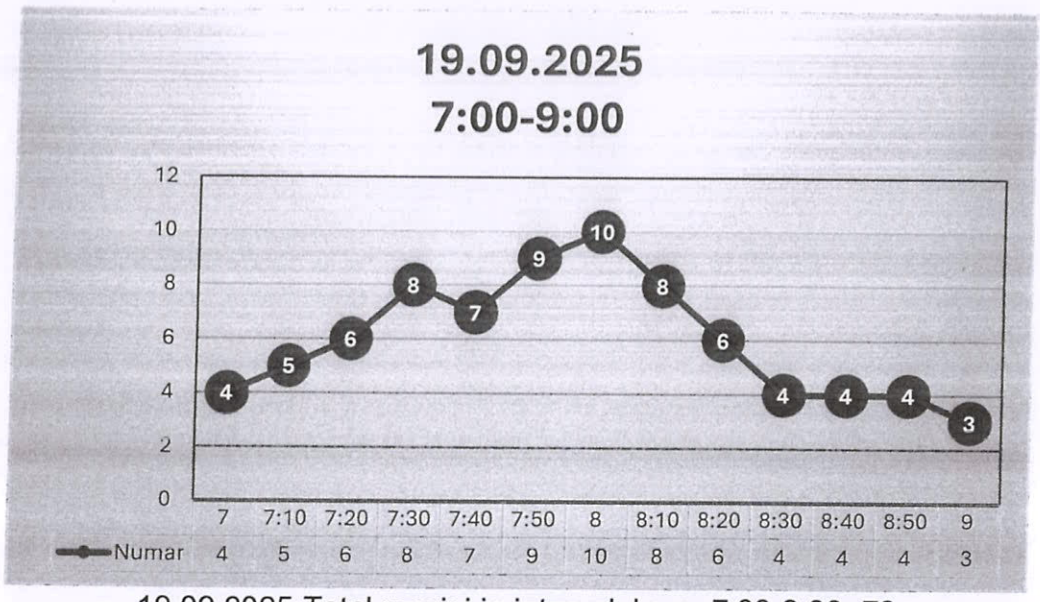
17.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=73



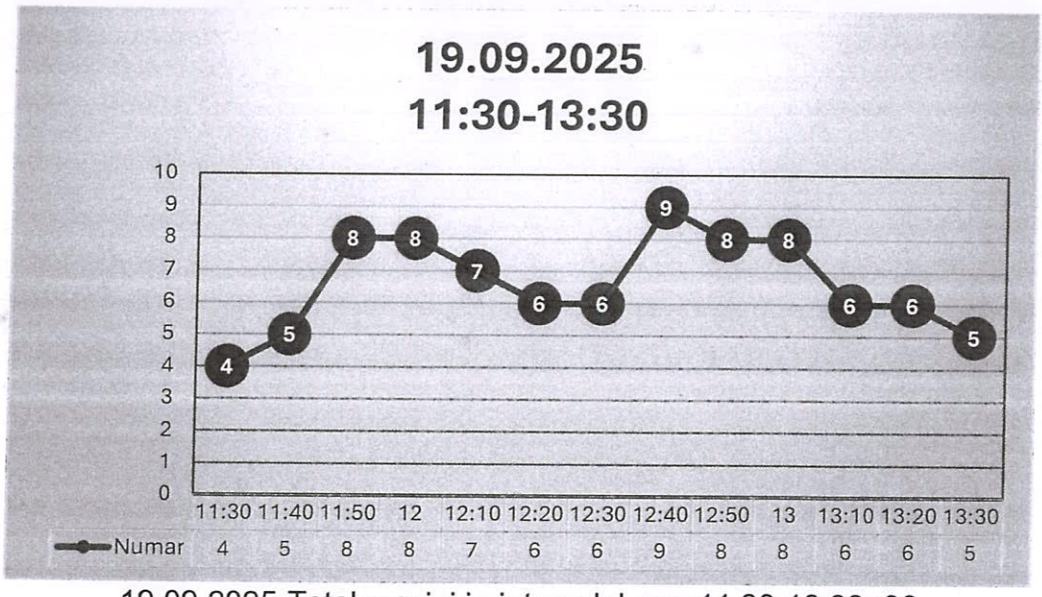
18.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=71



18.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=75

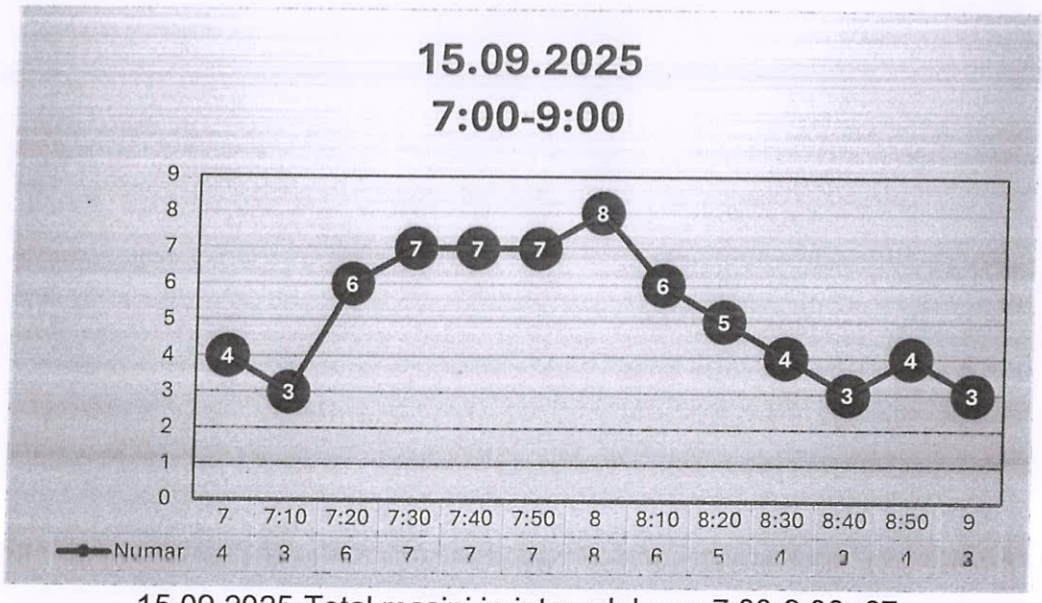


19.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=78

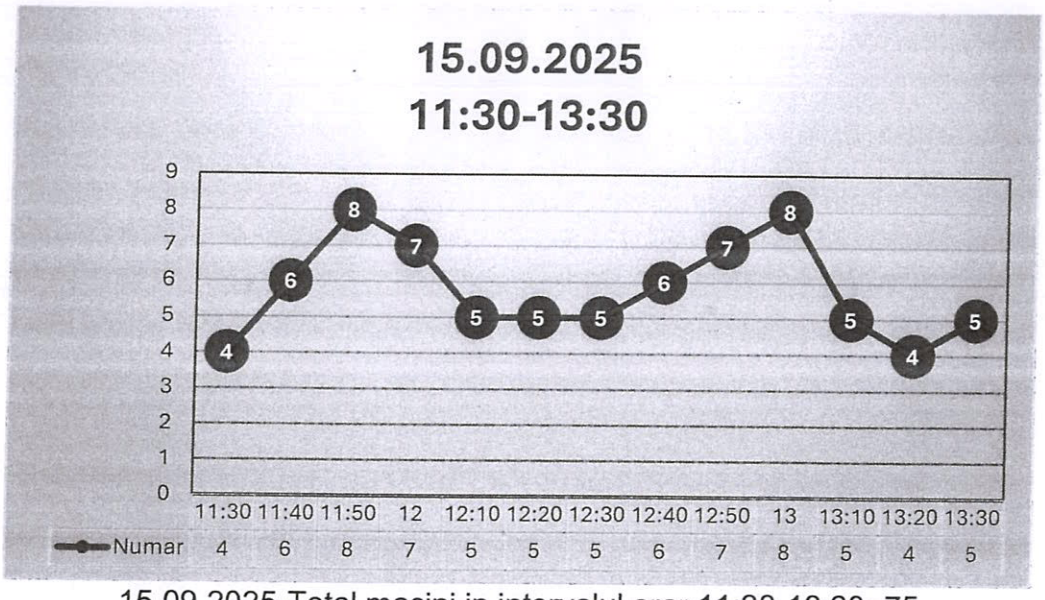


19.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=86

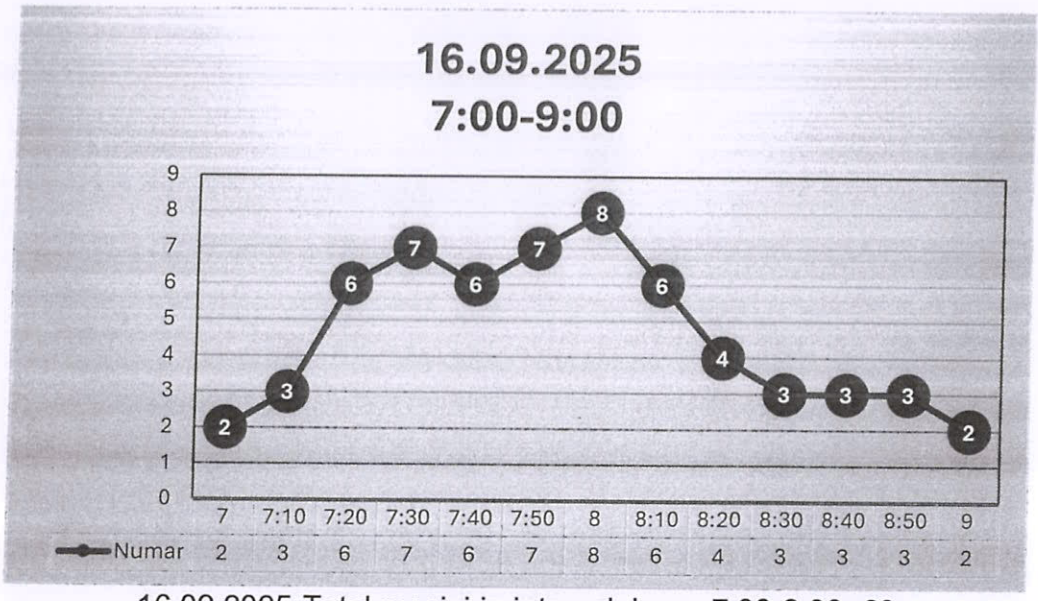
3 - dinspre str. Sabarului spre Sos Balanoaiei



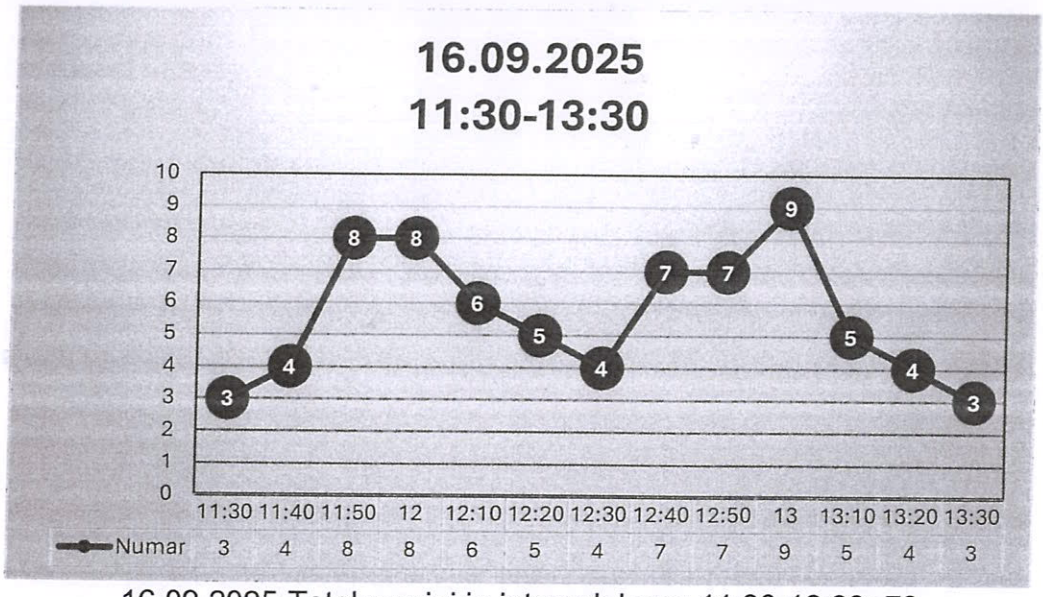
15.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=67



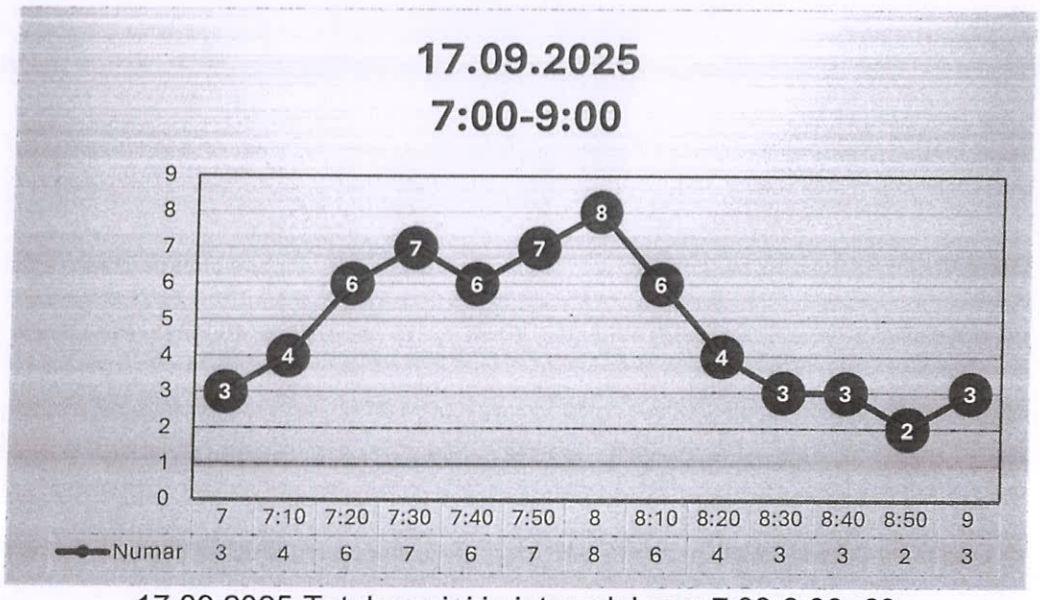
15.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=75



16.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=60

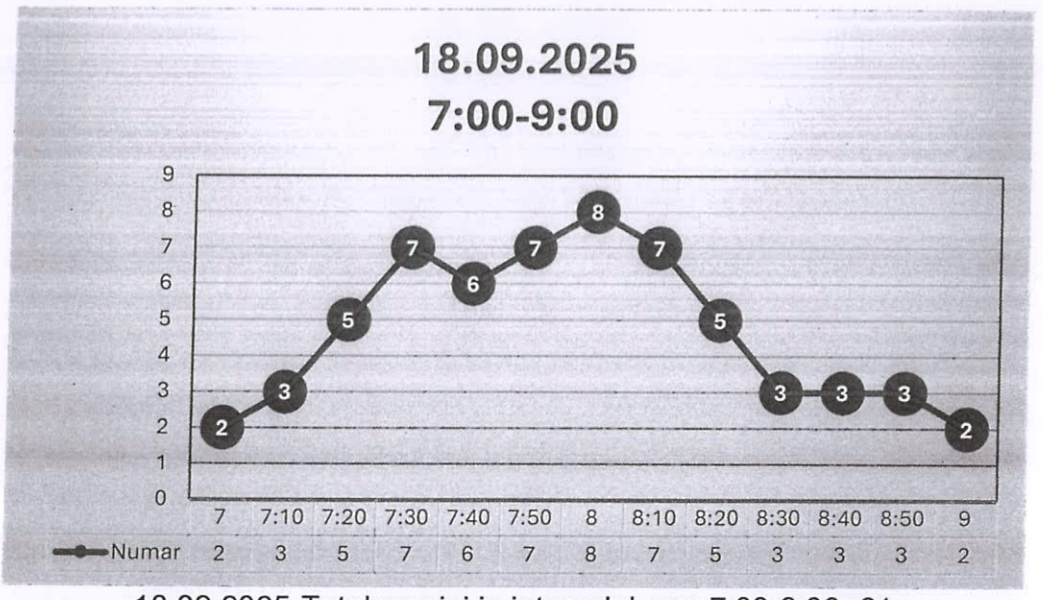


16.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=73



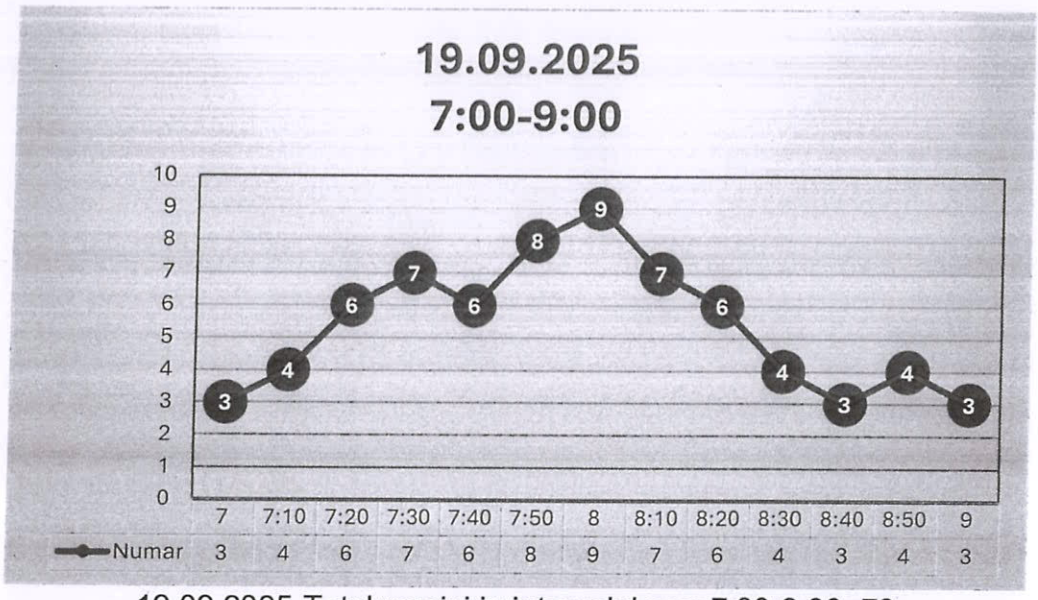
17.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=60

17.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=67

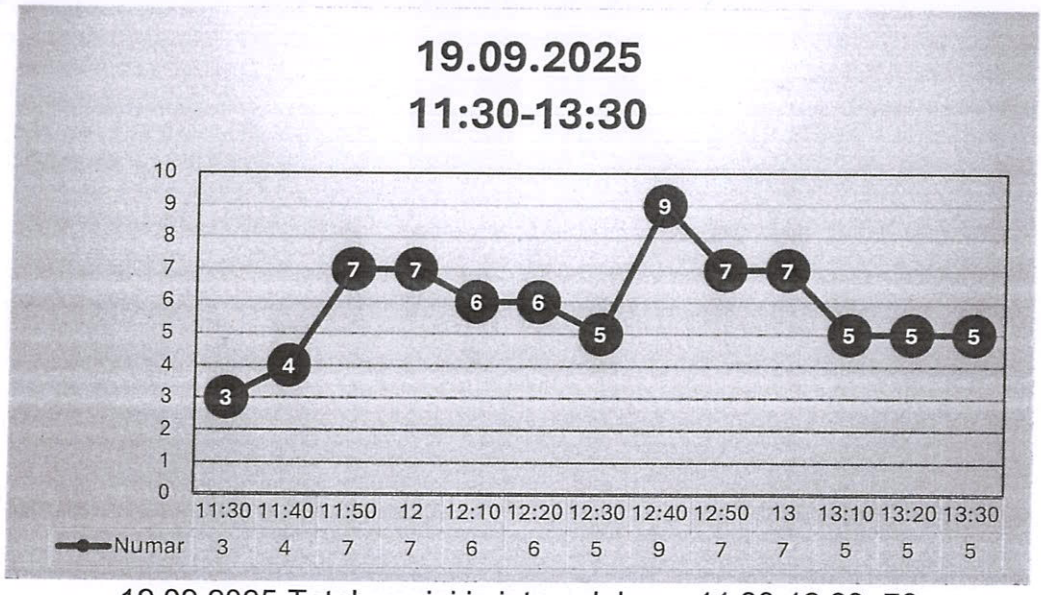


18.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=61

18.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=64



19.09.2025-Total masini in intervalul orar 7:00-9:00=70



19.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=76

4.2. Ora de varf AM/PM

In urma centralizarii datelor de trafic recenzate in intersectiile studiate, au rezultat:

- Ora de varf este stabilita in data de 19.09, in intervalul orar 11:30-13:30, mai precis in fiecare zi de vineri in perioadele de scoala.

5. DESCRIEREA GENERALA A SITUATIEI PROIECTATE

5.1. Informatii generale privind investitia

Terenul care a generat prezentul P.U.Z. fac parte din intravilanul Mun.Giurgiu cu statut de teren privat. Terenurile care au generat prezentul P.U.Z. si care se supun reglementarii sunt de forma perimetrala dreptunghiulara, terenul fiind plan, neexistand elemente naturale ce influenteaza organizarea spatiala.

Regimul climatic al zonei este de tip continental , care se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii moderate, ce cad adesea sub forma de averse si prin ierni reci, cu viscole mai rare decat in judetele din estul tarii si cu frecvente intevale de incalzire care provoaca topirea stratului de zapada si implicit discontinuitatea lui.
Valoarea temperaturii medii multianuale este de 11,3 °C,mediile lunii celei mai reci (ianuarie) prezinta valori care scad sub – 2,5 °C iar temperatura medie a lunii cele mai calde (iulie) este peste 23 °C. Cantitatile medii anuale de precipitatii totalizeaza 553 mm la Giurgiu. Geologic regiunea face parte din marea unitate structurala „Platforma Moesica", fiind alcatuita în suprafata din depozite de varsta cuaternara, asezate peste fundamentul cretacic calcaros.Hidrologia zonala se caracterizeaza prin prezenta stratului acvifer cu nivel liber variabil, în depozite aluvionare de nisipuri cu pietrisuri - apartinand cuaternarului. Geomorfologic, amplasamentul se gaseste pe terasa inferioara a Dunarii -zona depresionara; în interiorul terasei inferioare se identifica o zona depresionara cu cote generale de 18-20m R.M.N. Terenul de fundare din zona depresionara este un teren dificil, caracterizat prin prezenta unor depozite coezive moi, puternic compresibile, dispuse peste orizontul aluvionar de nisipuri si pietrisuri.Adancimea maxima de înghet este de 0,80m de la suprafata terenului. Seismicitatea zonei este de gradul VIU, conform Normativului P100/92, aflandu-se in zona seismica de calcul D, cu Ks = 0,16 si Tc = 1,5 secunde.
Zona dispune de retele de apa potabila, canalizare, gaz metan si energie electrica, racordurile si bransamentele la utilitati ale investitiilor propuse realizandu-se prin prelungirea retelelor existente in zona studiata.

5.2. Organizarea circulatiei, parcaje, accese
Zona studiata are o forma dreptunghiulara/trapezoidala si este delimitata de strazi pe latura de Nord-Est, in rest invecinandu-se cu constructii existente cu destinatia de obiective administrativ-publice.

5.3. Regimul de inaltime
Functiunea predominanta in zona o constituie imobilele cu specific rezidential cu regim de inaltime pana la P+2E.
Formarea geometrica: dreptunghiulara/trapezoidala. Nu se gasesc elemente de risc natural inregistrate.

5.4. Indicatori Urbanistici Propusi
Nu este cazul in aceasta faza a investitiei.

6. SITUATIA PROPUSA
6.1. In aceasta etapa a investitiei s-au proiectat detaliile referitoare la urmatoarele lucrari:
- Accesul la amplasamentul proiectat se va face prin strada Frasinului ce are o latime variabila cuprinsa intre 4 si 6m latime
- Accesul la Strada Frasinului se face prin Sos Balanoaiei si Sos Ghizdarului
- Alei de acces interioare cu o latime de 7m la intrare si 5 m latime la iesire spre strada Sabarului;

Accesul rutier la amplasament se va realiza pe amplasamentele existente la strada Frasinului, aleea de acces la locuintele individuale va trebui sa aiba latimea de 7m,

circulatia in incinta se va desfasura pe o banda de circulatie pe sens cu latimea de 2,5m fiecare, cu circulatia in ambele sensuri si o singura banda de iesire de 5m latime spre Strada Sabarului avandu-se in vedere volumele de trafic foarte reduse existente.
Accesul masinilor de interventii se va prevedea pe aleile interioare de acces. Semnalizarea, rutiera, atat cea orizontala cat si cea verticala va fi in concordanta cu standardele SR 1848-1,2,3/2011 si SR 1848- 7/2015.

6.2. Distributia Traficului Generat de Investitie - Ipoteze de Calcul
In analiza traficului s-au considerat urmatoarele ipoteze, privind distributia traficului generat de investitie:

Strada Frasinului:
-Directia Sos Balanoaiei - 50%;
-Directia Sos Ghizdarului - 50%.

Tip activitate	Dimineata		Dupa-amiaza	
	Intrare%	Iesire%	Intrare%	Iesire%
Rezidential	5-10	30-50	30-50	10-30

Strada Sabarului
-Directia Sos Balanoaiei 100%

Tip activitate	Dimineata		Dupa-amiaza	
		Iesire%		Iesire%
Rezidential		30-50		10-30

7. SCENARII DE EVALUARE
7.1. Descrierea Scenariilor
Se vor compara indicatorii de performanta inregistrati pentru patru scenarii:
- Scenariul 1, Fara Proiect, ora de varf AM - An 2025 - Situatia Existenta - este considerat scenariul de referinta - reteaua stradala existenta pe strada Frasinului, reglementarea actuala a circulatiei si intensitatea orara a traficului inregistrat dimineata;
- Scenariul 2, Fara Proiect, ora de varf PM -An 2025 - Situatia Existenta - este considerat scenariul de referinta - reteaua stradala existenta pe strada Frasinului, reglementarea actuala a circulatiei si intensitatea orara a traficului inregistrat dupa - amiaza;
- Scenariul 3, Fara Proiect, ora de varf AM - An 2025 - Situatia Existenta - este considerat scenariul de referinta - reteaua stradala existenta pe strada Sabarului, reglementarea actuala a circulatiei si intensitatea orara a traficului inregistrat dimineata;
- Scenariul 4, Fara Proiect, ora de varf PM -An 2025 - Situatia Existenta - este considerat scenariul de referinta - reteaua stradala existenta pe strada Sabarului, reglementarea actuala a circulatiei si intensitatea orara a traficului inregistrat dupa - amiaza;
- Scenariul 5, Cu Proiect, ora de varf AM - An 2026 - Situatia proiectata cu acces auto din Sos Balanoaiei si Sos Ghizdarului prin intermediul strazii Frasinului, intensitatea orara a traficului prognozat dimineata;
- Scenariul 6, Cu Proiect, ora de varf PM - An 2026 - Situatia proiectata cu acces auto

din Sos Balanoaiei si Sos Ghizdarului prin intermediul strazii Frasinului, intensitatea orara a traficului prognozat dupa - amiaza.

- Scenariul 7, Cu Proiect, ora de varf AM - An 2026 - Situatia proiectata cu acces auto pentru iesire in Sos Balanoaiei prin intermediul strazii Sabarului, intensitatea orara a traficului prognozat dimineata;
- Scenariul 8, Cu Proiect, ora de varf PM - An 2026 - Situatia proiectata cu acces auto pentru iesire in Sos Balanoaiei prin intermediul strazii Sabarului, intensitatea orara a traficului prognozat dupa - amiaza.

Concluzii:

1. Traficul rutier existent este determinat strict de caracterul rezidential din zona si are un caracter constant, usor de previzionat, dar inscriindu-se in valoarea capacitatii de transport ale strazilor Frasinului si Sabarului.
2. In vederea desfasurarii unei circulatii in conditii depline de siguranta si confort pe reteaua stradala existenta, se recomanda reamenajarea zonei conform PUZ - ului ce va fi elaborat.
3. Punctul de concentrare a traficului auto ramane evacuarea volumelor de trafic dinspre str.Sabarului in Strada Balanoaiei si dinspre strada Frasinului in strada Balanoaiei si Sos Ghizdarului.
4. Valoarea traficului prognozat in zona dupa darea in functiune a PUZ-ului va creste cu o valoare maximala 10 veh/ora in punctul cel mai ridicat dimineata si dupa amiaza, ceea ce nu va periclita capacitatea de transport a drumului.

Prognoza trafic:

1. Datorita dezvoltarii imobiliare a zonei, coeficientul cresterii volumelor de trafic pe str. Frasinului si Sabarului va fi de aprox. 3% in urmatorul an.

Intocmit,
SC RAD TENDER CONSTRUCT 90 SRL
Ing. Marciu Claudiu

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1174 / 2019

Întocmit astăzi, **11/12/2019**, privind cererea **77689** din **21/11/2019**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: RADULESCU FLORIAN
2. Executant: CURCU DUMITRU
3. Denumirea lucrărilor recepționate: RIDICARE TOPOGRAFICA
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GIURGIU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
56843	05.09.2019	act administrativ	BCPI GIURGIU

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 1174 au fost recepționate 1 propuneri:
* NU NECESITA AVIZ DE INCEPERE A LUCRARILOR.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARA GIURGIU ARHIVA

Nr. Inregistrare 13744 ziua 21 luna 10 anul 2025
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberată la data de 23.10.2025
Tariful 25,0 cu chitanta nr CRC 35634
Referent .....
L.S.

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:1000

ADRESA: STR. FRASINULUI,NR. 16B

PROPRIETAR: RADULESCU FLORIAN

RADULESCU IRINA

SUPR. TEREN- 11281 m.p.

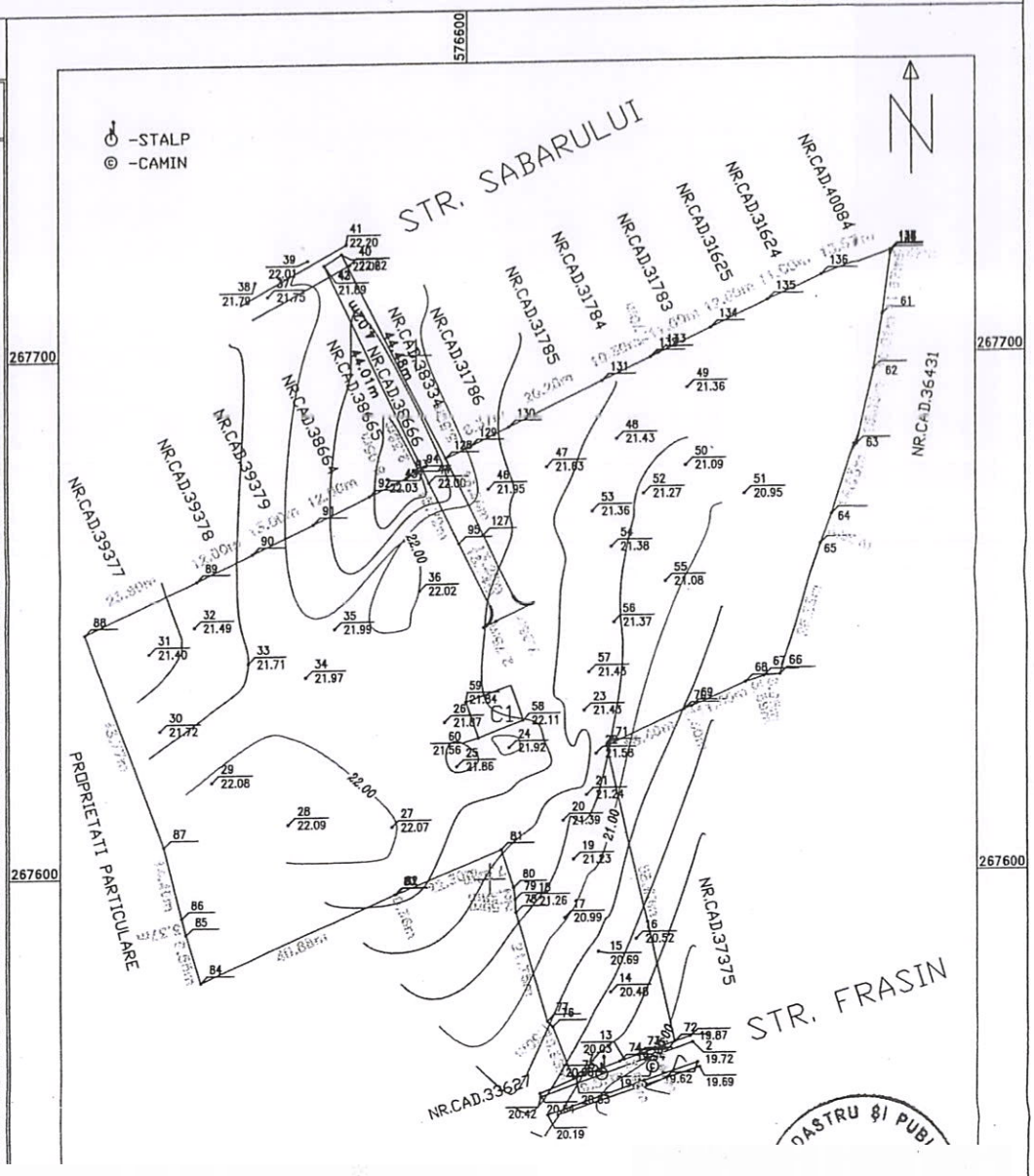
DIN CARE C1-LOCUINTA- 69 m.p.

NR.CAD.39955

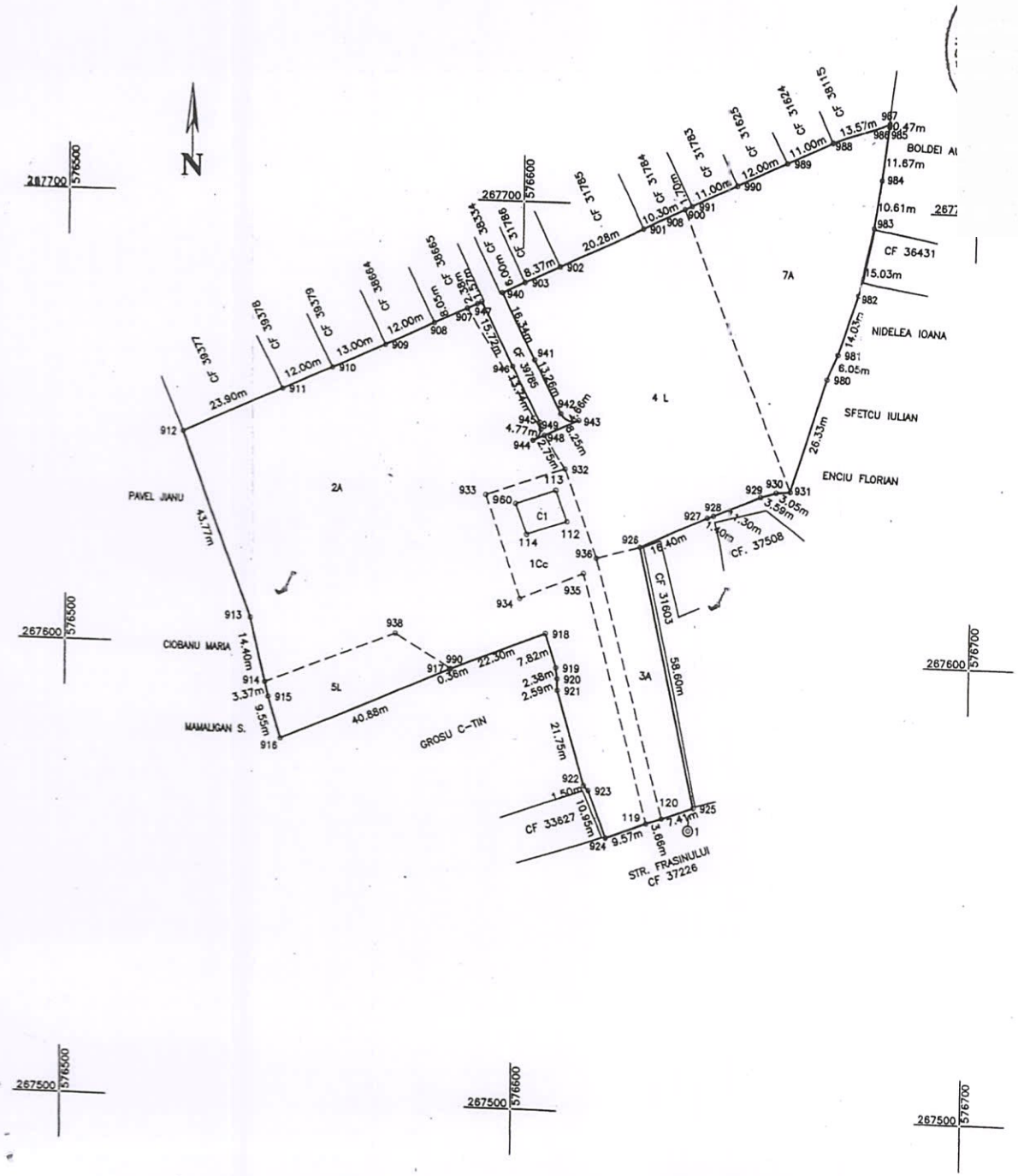
Parcel (1)

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
61	267707.213	576678.963	10.610
62	267696.735	576677.293	15.027
63	267682.084	576673.951	14.027
64	267668.762	576669.559	6.045
65	267663.151	576667.309	26.334
66	267637.944	576659.689	3.052
67	267637.686	576656.648	3.591
68	267636.594	576653.227	11.298
69	267631.999	576642.906	1.402
70	267631.517	576641.589	16.403
71	267624.561	576626.734	58.597
72	267567.352	576639.414	7.409
73	267564.822	576632.450	3.664
74	267563.570	576629.007	9.567
75	267560.303	576620.015	10.952
76	267570.485	576615.982	1.499
77	267571.513	576614.920	21.749
78	267592.408	576608.783	2.590
79	267594.996	576608.693	2.384
80	267597.362	576608.397	7.817
81	267604.812	576606.029	22.296
82	267596.360	576585.397	0.364
83	267596.222	576585.060	40.876
84	267579.657	576547.691	9.547
85	267588.773	576544.856	3.372
86	267592.054	576544.080	14.402
87	267606.069	576540.765	43.766
88	267647.113	576525.572	23.900
89	267657.327	576547.179	12.002
90	267662.457	576558.029	13.002
91	267668.014	576569.784	12.000
92	267673.143	576580.633	8.046
93	267676.582	576587.907	2.384
94	267677.601	576590.062	1.057
45	267678.057	576591.016	15.718
95	267663.978	576598.004	13.738
96	267651.667	576604.102	0.595
97	267651.111	576604.313	0.594
98	267650.525	576604.409	0.465
99	267650.060	576604.401	0.131
100	267649.930	576604.388	0.315
101	267649.620	576604.330	0.282
102	267649.350	576604.247	0.242
103	267649.124	576604.160	0.351
104	267648.811	576604.001	0.515
105	267648.391	576603.703	0.371
106	267648.123	576603.447	0.309
107	267647.929	576603.207	0.596
108	267647.623	576602.696	2.752
109	267648.800	576605.184	7.952
111	267652.211	576612.367	0.287
112	267652.127	576612.093	0.265
113	267652.070	576611.834	0.320
114	267652.039	576611.516	0.279
115	267652.035	576611.237	0.299
116	267652.063	576610.939	0.295
117	267652.116	576610.649	0.288
118	267652.200	576610.373	0.295
119	267652.312	576610.100	0.286
120	267652.444	576609.846	0.222
121	267652.563	576609.659	0.366
122	267652.784	576609.367	0.347
123	267653.032	576609.124	0.231
124	267653.210		
125	267653.464		
126	267653.706		
127	267665.584		
128	267680.222		
129	267682.596		
130	267686.210		
131	267694.966		
132	267699.414		
133	267700.147		
134	267704.896		
135	267710.077		
136	267714.827		
137	267719.462		
138	267719.239		
139	267718.774		

A(1)=11281.19mp



PROP RADULESCU IRINA ADRESA:JUD. GIURGIU-MUN. GIURGIU STR. FRASINULUI,NR.16B		DIAG
SCARA 1:1000	RIDICARE TOPOGRAFICA	PLANSA NR:1
DATA 14.11.2019	Sistemul de proiectie: Stereografic 1970	



Nr. inregistrare 97/12
Copie conforma cu
eliberata in data de
Tariful 15
Referent ..... PAPAS
L.S. .....

DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adre
39955	11281 mp	Mun. Giurgiu, S Ji

Cartea funciara nr.		UAT

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Cctegorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	645	Teren intravilan imprejmuit la: – Nord: gard plasa sarma intre pct. 912–947, neimprejmuit intre pct. 947–940, gard plasa sarma intre pct. 940–987; – Est: gard plasa sarma; – Sud: gard plasa sarma intre pct. 931–120, gard metal intre pct. 120–119, gard plasa sarma intre pct. 119–916; – Vest: gard plasa sarma;
2	A	5017	
3	A	514	
4	L	2828	
5	L	444	
6	L	60	
7	A	1773	
Total		11281	–

B. Date referitoare la constructii

Cod constr	De	ıtruita la sol (mp)	Mentiuni
C1		68	S. construita desfasurata = 68 mp; Locuinta
Total		68	–

ıurata a imobilului = 11281 mp
din act = 11509 mp

	Inspector
Confirm executarea documentatiei cadas Nr. BĂ PE	Confirm introducerea imobilului la ... udinea ir cu realit

CERT AUTO
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu
CATEGORIUL

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„VLAŞCA" AL JUDEŢULUI GIURGIU

Nesecret
Nr. 2820983
Din 19.08.2025
Ex.nr. 1

CĂTRE,

Domnul RĂDULESCU FLORIAN
Jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, fdt. 1907, nr. 6

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată cu nr. 2820983 din 05.09.2025, referitoare la avizarea documentaţiei pentru **„ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE"**, propusă a se realiza în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr. 16A, CF 39955, NC 39955, str. Sabarului, FN, CF 38666, NC 38666, str. Frasinului, nr. 16B, CF 39785, NC 39785, vă informez că în conformitate cu prevederile *Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, H.G. nr. 571/2016 şi H.G. nr. 525/1996*, la această fază nu este necesară emiterea avizului instituţiei noastre întrucât din planul de situaţie reiese că sunt respectate prevederile *art. 24 şi 25 din H.G. nr. 525/1996*.

Prezenta adresă este valabilă doar însoţită de documentele vizate spre neschimbare, care justifică neîncadrarea (Planşa nr. 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE, proiect nr. 1041/19 întocmit de arh. NEGULESCU Dragoş, S.C. 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L.).

Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizaţie de securitate la incendiu şi are valabilitate doar pentru faza PUZ.

INSPECTOR ŞEF
Colonel

ing. VÎLCEANU DUMITRU

NESECRET

Mun. Giurgiu, str. Dorobanţi, nr. 19
Tel: 0246215150; Fax: 0246219149, e-mail: avizareautorizare@isugr.igsu.ro

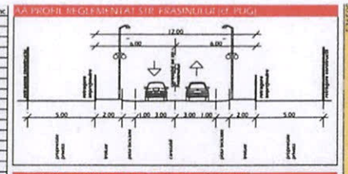
2820983

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI GIURGIU
VIZAT spre NESCHIMBARE
NR. 1

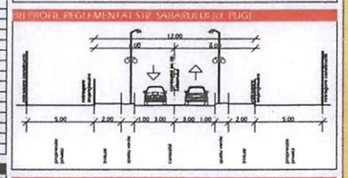
19. SEP. 2025

nr.cad		S TEREN	REGH	POT MAX	CUT MAX	Subz. Fnc
	LOT 1.1	1274.61	P+2	35%	1	LM3
	S OUP1 din lot 1.10			44.81		CC1
	LOT 1.2	455.18	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.3	450.06	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.4	446.9	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.5	678.97	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.6	553.51	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.7	447.67	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.8	454.65	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.9	459.63	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.10	504.92	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.11	483.67	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.12	513.43	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.13	520.22	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.14	509.07	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.15	834.67	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.16	489.61	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.17	562.34	P+2	35%	1	LM3
	LOT 1.18	1641.94		0	0	CC1pr
	S OUP1 din lot 1.18			1253		CC1
LOTUL 1 39955	total	11281				
	LOT 2.1	181		0	0	CC1pr
	S OUP1 din lot 2			1582		CC1
LOTUL 2 38666	total	181				
LOTUL 3 39785		166		0	0	CC1pr
TOTAL		11628				
LOCUINE INDIVIDUALA		9639.06				LM3
ALEI IN INCINTA		1989.94				CC1pr
SUPRAFATA TOTALA OUP		7316				CC1

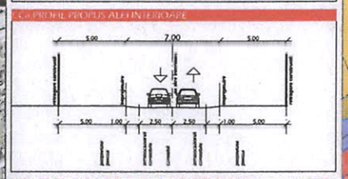
3A PROFIL REGLEMENTAT STR. FRASINULUI (F. PUG)



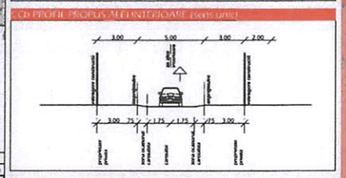
3B PROFIL REGLEMENTAT STR. SABARULUI (F. PUG)



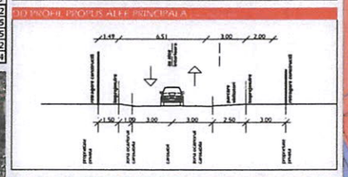
3C PROFIL PROPUS ALEI INTERIOARE



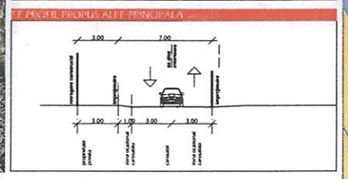
3D PROFIL PROPUS ALEI INTERIOARE (parc. unic)



3D PROFIL PROPUS ALEI PRINCIPALA



3E PROFIL PROPUS ALEI PRINCIPALA



SCHEMA CIRCULATIE - ESTIMARE IMPACT

DISTRIBUIREA ESTIMATIVA A TRAFICULUI SUPLIMENTAR GENERAT DE INVESTITII PE CELE 2 STRAZI FRASINULUI SI SABARULUI - PE SENSUL DE IESIRE

DISTRIBUIREA ESTIMATIVA A TRAFICULUI SUPLIMENTAR GENERAT DE INVESTITII PE CELE 2 STRAZI FRASINULUI SI SABARULUI - PE SENSUL DE INTRARE

	%	nr. Auto
nr. Parcari	38	
procent auto	80	30
procent utilizare concomitenta	80	24

		intrare %	intrare nr. Auto	iesire %	iesire nr. Auto
Saborului	spre Ghizdarului	0	0	10	2
	spre Balanoaiei	0	0	20	5
Frasinului	spre Ghizdarului	30	7	20	5
	spre Balanoaiei	70	17	50	12
TOTAL		100	24	100	24

CONTUR

PLAN URBANISTIC ZONAL NR CAD 39955, 38666, 39785 "Complex locuire individuala"

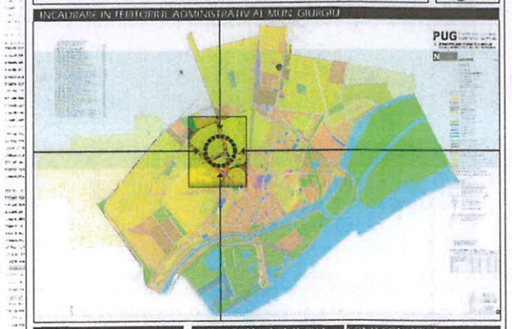
NORD

10 0 50

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR: d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina
SUPRAFATA TEREN : 11628 mp

3. REGLEMENTARI URBANISTICE 3

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU



LIMITE

- limita UAT Giurgiu
- limita intravilan
- limita teren in studiu puz
- limite cadastrale terenuri adiacente

LOTUI COMPONENTI PUZ

	nr.cad	S TEREN
LOTUL 1	39955	11281
LOTUL 2	38666	181
LOTUL 3	39785	166
TOTAL		11628

MOD CONSTRUIRI

- constructii existente pe lot
- constructii pe loturi adiacente P-P+1
- anexe pe loturi adiacente - parter

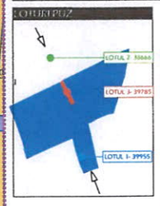
FUNCTIUNEA REGLEMENTATA A TERENURILOR

- TERENURI OCUPATE DE LOCUINE INDIVIDUALA (prin PUZ)
- TERENURI OCUPATE DE DOTARI TEHNICO-EDILITARE (prin PUZ)
- TERENURI DOMENIU PUBLIC ZONA DRUM (carosabil, trotuare, zona verde) PUG)
- TERENURI OCUPATE DE DOTARI PUBLICE (PUG)

ZONE FUNCTIONALE CONFORM REGULAMENTUL PUG

LM3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE
CC1PR- SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - ALEI PRIVATE IN INCINTA
IS6 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU SANATATE SI SERVICII SOCIALE
IS7 - SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER)
LM2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE
LM4 - SUBZONA MIXTA, DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR
CC1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

COTUL PUZ



CONSTRUIRE

- 1.00 retragerea construibilului fata de limita lotului
- 5.00 retragerea construibilului fata de ax drum
- 6.00 retragerea imprejmuirii fata de ax drum
- zona needificabila rezultata din retragerile construibilului (platforme / spatii verzi etc)

ACCESURI - CIRCULATIE INTERIOARA

- acces in complex
- acces carosabil in lot
- acces pietonal in lot
- alei sens unic
- alei dublu sens

INDICATORI URBANISTICI PROPUNERE LOTURI LOCUIRE

POT max = 35.00%
CUT max=1.000
Reg h max=P+2
H max =10m

retrageri laterale - 3.00m
retrageri la alee si post. - 5.00m
nr.parcari pe lot =2
S spatii verzi min=30%
retragere la aliniament - 5.00m

Prezenta documentatie reglementeaza exclusiv terenul de studiu pentru terenurile adiacente propunerile sunt preluate di PUG si nu se constituie in reglementare suplimentara a celor din PUG

Prezenta documentatie grafica a fost la baza lucrarii cadastrale realizata de SC Terracad SRL si ridicarea topografica realizata de Xercad SRL

837 ATELIER DE ARHITECTURA			S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 MUNICIPIUL BUCURESTI SUCURSALA 312312n	Proprietar/ Investitor: d-l RADULESCU FLORIAN, d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19
specificatie	nume	semnatura	scara 1:500	Titlu proiect: PUZ NR CAD 39955, 38666, 39785 "Complex locuire individuala" mun. Giurgiu Frasinului 16A (fost 16B)	faza PUZ
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu				
PROIECTAT	arh.int.M.Negulescu arh.D.Negulescu		data 03.20	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	plansa nr. 3
DIRECTOR	arh.D.Negulescu				

837 ATELIER DE ARHITECTURA

Dr. arh. Alexandru C. NEGULESCU arhitect

837 ATELIER DE ARHITECTURA			S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 MUNICIPIUL BUCURESTI SUCURSALA 312312n	Proprietar/ Investitor: d-l RADULESCU FLORIAN, d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19
specificatie	nume	semnatura	scara	Titlu proiect: NR CAD 39955, 38666, 39785 " Complex locuire individuala" mun. Giurgiu str. Frasinului nr.16A	faza PUZ
REDACTAT	arh.int.M.Negu				
PROIECTAT	arh.int.M.Negu arh.D.Negulesc			Titlu plansa: INCADRARE IN TERITORIU	plansa nr.
DIRECTOR	arh.D.Negulesc				

RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
Telefon/fax: **0219291 / 0372875235**

Nr. **27629873** din **21/08/2025**

Catre

FLORIAN RADULESCU, domiciliul/sediul in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **GIURGIU, FUNDATURA 1907**, nr. **6**, bl. **-** , sc. **-** , et. **-** , ap. **-** .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **27629873 / 20/08/2025**, pentru obiectivul **INTOCMIRE PUZ DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE** cu destinatia **INTOCMIRE PUZ DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE** situat in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **GIURGIU, Strada Frasinului**, nr. **16-A**, bl. **-** , et. **-** , ap. **-** , CF **39955 str. Frasinului, nr. 16A, 38666 str. Sabarului, 39785 str. Frasinului, nr.16B**, nr. cad. **-** .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
Nr. 27629873 / 21/08/2025 /9188

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

  Prezentul este un aviz de principiu si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire. Prezentul s-a eliberat in vederea obtinerii PUZ DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE.
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Giurgiu** asigura asistenta tehnica suplimentara **Nu este cazul.****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Giurgiu** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **Nu este cazul.****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate

consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☑ NU ☐

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 257 / 15/07/2025, respectiv pana la data de 15/07/2027.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza - planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Giurgiu.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Giurgiu
Preda Ionel

Verificat
Schiopu Ana-Denis

Intocmit
Dodaru Mirela

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la .....

Responsabil _____

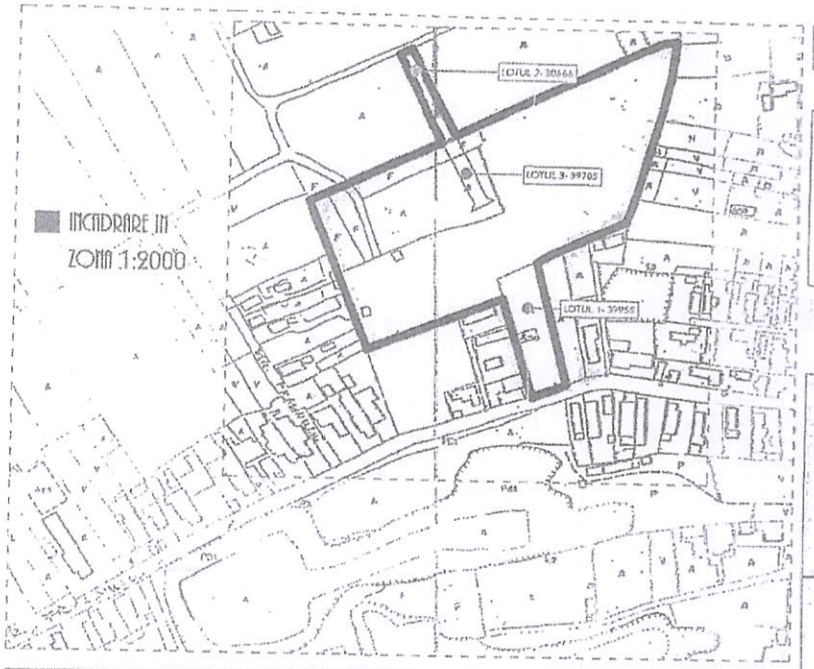
* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) exitente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

P.U.Z. NR CAD 39955, 38666, 39785
"Complex locuire individuala"

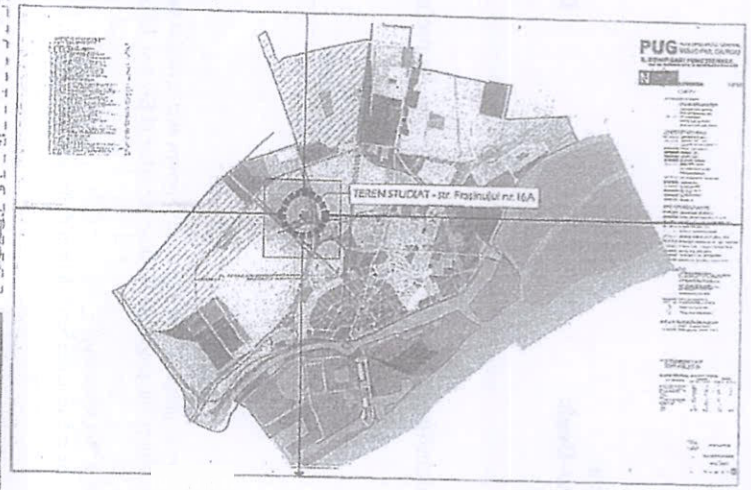
1. INCADRARE IN TERITORIU — 1

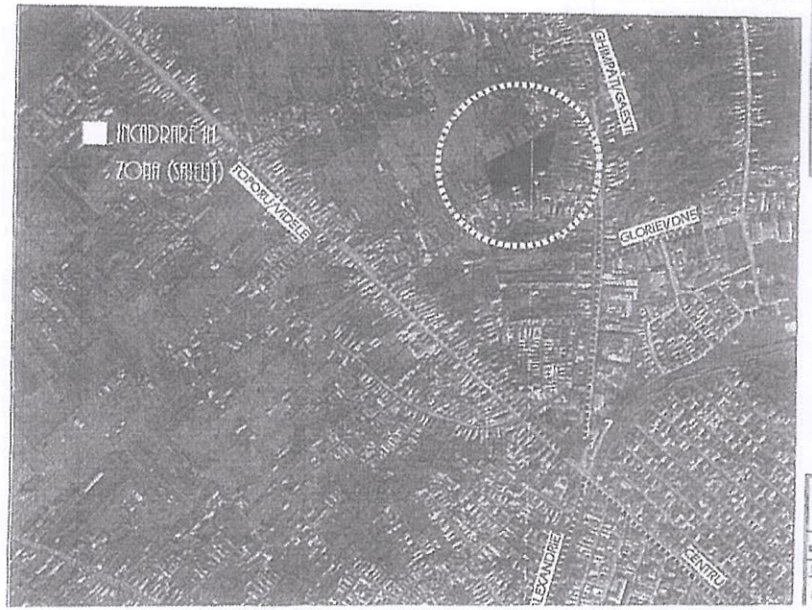
NORD

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, str. Frasinului nr.16A
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR/INVESTITOR: d-l Radulescu Florian
si d-na Radulescu Irina
SUPRAFATA TEREN : 11628 mp



INCADRARE IN INTRAVILANUL MUN. GIURGIU (EXTRAS PUG)



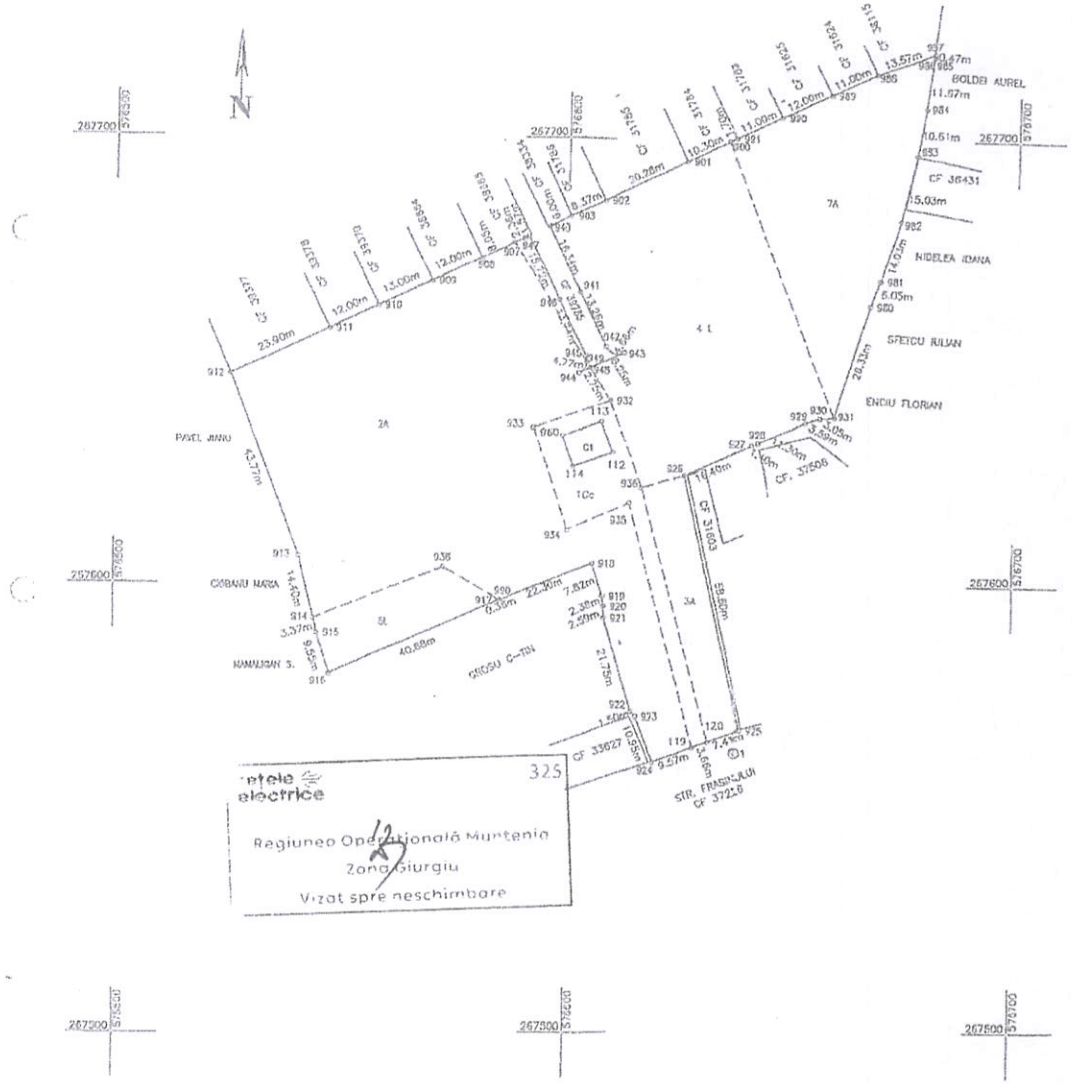


retele electrice
Regiunea O
Vizot s
325
Murtenia
iu
mbare

837 ATELIER DE ARHITECTURA

Dr. arh. Alexandru C. NEGULESCU
arhitect

837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL	Proprietar/ investitor: d-l RADULESCU FLORIAN, d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19	
specialitate / nume	NR CAD 39955, 38666, 39785 - Complex locuire individuala, str. Frasinului nr.16A	faza PUZ	
REDACTAT arh.In.M.			
arh.In.M.			
PROJECTAT arh.D.Negulesca	data	Titu planse	planse nr



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
39955	11281 mp	Mun. Giurgiu, Str. Frasinului, Nr. 16 A, Jud. Giurgiu

Cartea funciara nr.	39955	UAT	GIURGIU

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	645	Teren intravilan imprejmuit la: – Nord: gard plasa sarma intre pct. 912–947, neimprejmuit intre pct. 947–940, gard plasa sarma intre pct. 940–887; – Est: gard plasa sarma; – Sud: gard plasa sarma intre pct. 931–120, gard metal intre pct. 120–119, gard plasa sarma intre pct. 119–916; – Vest: gard plasa sarma;
2	A	3017	
3	A	514	
4	L	2828	
5	L	444	
6	L	60	
7	A	1773	
Total		11281	–

B. Date referitoare la constructii

Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	68	S. construita desfasurata = 68 mp; Locuinta
Total		68	–

Suprafata totala masurata a imobilului = 11281 mp
Suprafata din act = 11509 mp

Confirm documentatia de cadastru a imobilului, semnata de catre ing. [illegible] din cadrul OCPI Giurgiu
Semnatura si stampila
Data: IANUARIE 2020

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data.....

...ntele electrice
Regiunea Operational Muntenia
Zona Giurgiu
Vizat spre neschimbare
325

10

DUPLICAT

MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI GIURGIU
Giurgiu, Str.Bucuresti bl. 114, sc.A , 080048
Tel 0246/214176; Fax 0246/217251; e-mail secretariat@dspgiurgiu.

02.10.2025

NOTIFICARE

Nr. 330 / 02.09.2025

ANMAP - DJM GR
INTRARE / IESIRE
NR. 9456 DIN: 02.10.2025

Conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 1030/20.08.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei, completat si modificat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 251 / 16.03.2012 si in urma studierii documentatiei inregistrata la DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI GIURGIU, sub nr.740/25.08.2025 , se emite,

Notificarea privind respectarea legalitatii referitoare la normele de igiena si sanatate publica,

Pentru obiectivul: INTOCMIRE PUZ -DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Situat in: Giurgiu, str. Frasinului, nr. 16 A, CF/NC 39955, str. Sabarului, FN, CF?NC 38666, str. Frasinului, nr. 16 B, CF/NC 39785

Solicitata de: RADULESCU FLORIAN SI RADULESCU IRINA

Domiciliul/sediu: Giurgiu, Fdt. 1907, nr. 6 si str. Victoriei, nr. 13

Nr.Registrului Comertului : -

Codul fiscal : -

Profilul activitatii : PUZ-locuinte

Referat nr: 309 /01.09.2025

Intocmit de catre: : asistent medical principal igiena Pandele Ionel

Clauze : respectarea prevederilor Ord. MS nr. 119 / 2014

Dupa terminarea lucrarilor, pentru anumite obiective se va solicita autorizatia sanitara de functionare.

DIRECTOR EXECUTIV,
MA /T

Intocmit document,
Cons. Sup.Petronela Lotoiu

Intocmit referat,
Asistent medical principal igiena,
Pandele Ionel

Notificarea este valabila atat timp cat nu se modifica datele din memoriul tehnic si schitele depuse la dosar.

Compl. de.
Cernat

Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA
Romania, Giurgiu, Str. Gloriei, nr. 5, camera 10, etaj 2, jud. Giurgiu
Cod Fiscal 41227761, Reg. Com. J52/750/2019
Email: termogiurgiu@gmail.com

UZINA TERMOELECTRICA PRODUCTION GIURGIU SA
INTRARE / IESIRE Nr. 3246
Ziua 02 Luna 09 Anul 2025

CATRE,

RADULESCU FLORIAN

Ca raspuns la adresa dumneavoastra inregistrata la S.C. U.T.P. GIURGIU S.A. sub nr. 3159 / 27.08.2025 , referitoare la obtinerea avizului de amplasament in scopul obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul:

„ **Intocmire PUZ dezmembrare teren pentru construire locuinte individuale** ” , in municipiul Giurgiu , str. Frasinului , nr. 16A , identificat prin CF nr. 39955 , nr. cad. 39955 , str. Sabarului , nr. FN , identificat prin CF nr. 38666 , nr. cad. 38666 , str. Frasinului , nr. 16B , identificat prin CF nr. 39785 , nr. cad. 39785 , conf. Certificat de Urbanism nr. 257 / 15.07.2025 , va comunicam ca S.C. U.T.P. Giurgiu S.A. acorda Aviz Favorabil pentru executia lucrarii .

DIRECT L
Ghe

Sef S.C.F.A.S
Ing. Dracea Gheorghe

S.A. Giurgiu - Jud. Giurgiu

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Direcția Operațională
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online:www.distrigazsud-rețele.ro
Interlocutor: Ioana Avram

FLORIN RĂDULESCU
IRINA RĂDULESCU

Fdt. 1907, Nr. 6,
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu

Nr/data: 77874-321.338.993/05.09.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **77874-321.338.993** din **03.09.2025**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **întocmire PUZ dezmembrare teren pentru construire locuințe individuale – în Mun. Giurgiu, Str. Frasinului, Nr. 16A și 16B, teren identificat prin nr. cadastrale 399955, 3866, 399785, Jud. Giurgiu,** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara nespecificată vizat de societatea noastră, proiect nr. 1041/19 elaborat de **ATELIER DE ARHITECTURĂ** completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR"), Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale şi evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor şi mediului, în zona de protecţie se impun terţilor restricţii şi interdicţii prevăzute de legislaţia în vigoare.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conducta și priză anodică, branșament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentaţiei depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-rețele.ro/casă-ta/nu-am-gaz.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-rețele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-branșament.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanţa de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecţie orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor şi construcţiile sau instalaţiile subterane proiectate.**
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ**.
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 257 din 15.07.2025** eliberat de **Primăria Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu.**

DISTRIGAZ SUD RETELE SRL
Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată
(2)

Cătălin Marian ILIE

Șef Departament,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

Ioana Avram

Asistent Șef Exploatare

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
planul de situație scara nespecificată și planul GIS-DGSR
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018
Flyer DGSR
Factură nr. 1905596225

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Sediul: **MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI**
C.I.F: **RO23308833**
Capital social: **1.764.314.980**
Punct de lucru: **Bucuresti Sucursala DSO**
Adresa: **Bd. Marasesti nr.4-6, Corp B, Bucuresti, sector 4**
Tel: **021-9376**
Fax: **0213011819**
IBAN: **RO44BRDE450SV39876854500**
Banca: **BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA**
IBAN: **RO51TREZ7005069XXX002060**
Trezoreria: **TREZORERIA STATULUI**

FLORIAN RADULESCU
Fundatura:1907, nr.6, loc:GIURGIU
CodP:080319
Judetul: **Giurgiu**
Cod client: **195085900569**
Cont contr:**2004001804**
Nr.ord.reg.com./an:
C.I.F.:
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905596225/03.09.2025

Cota T.V.A.21,00%

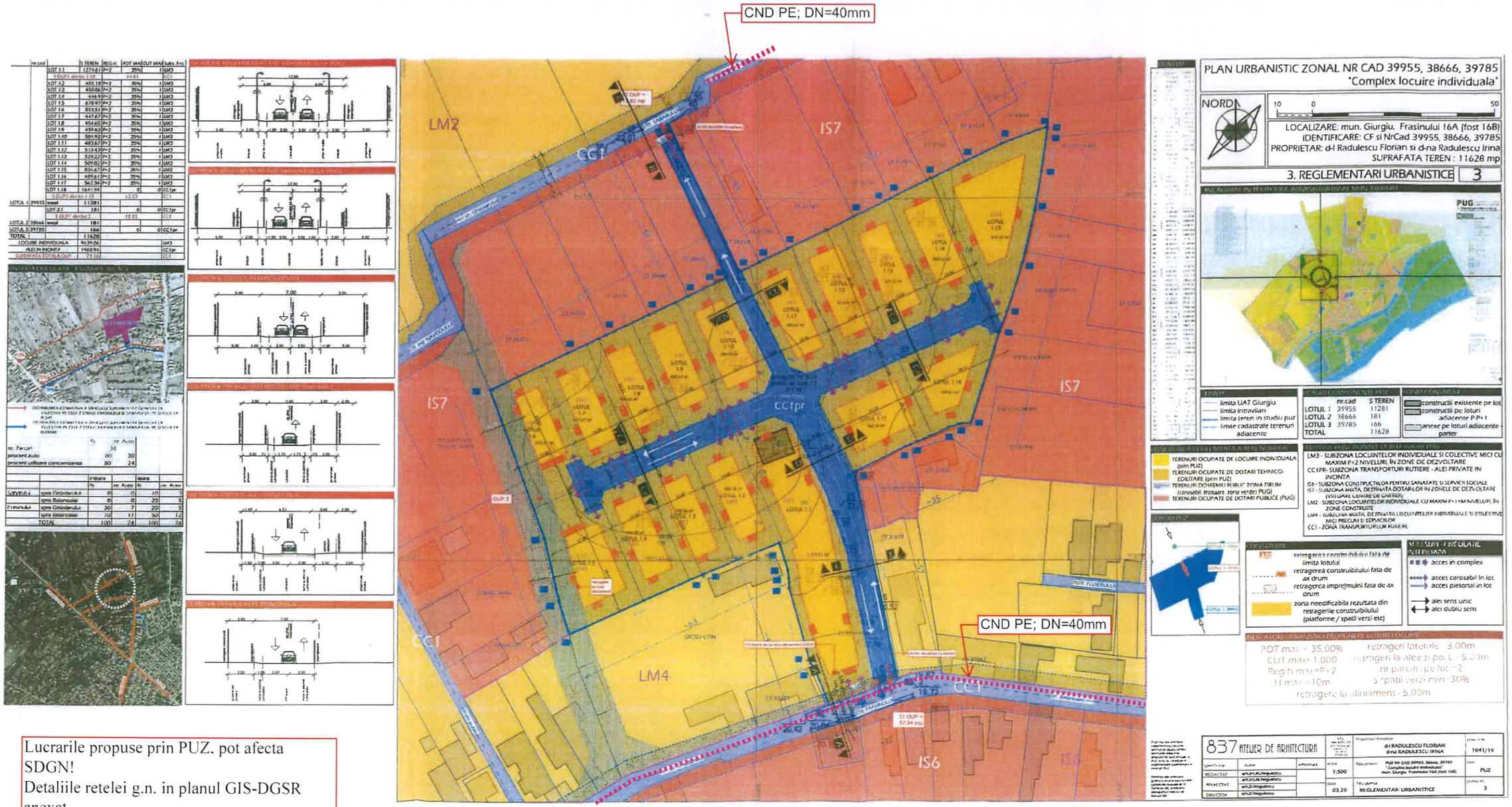
Detalii necesare platii	**Data factura:**03.09.2025	**Notificare:** 000321338993
Numar factura: 1905596225		Adresa amplasament
		Jud. GR Loc. GIURGIU
Cod client: 195085900569		Str. FRASINULUI Nr. 16A

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex	BUC	1,000	721,96	721,96	151,61

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare 721,96	TVA 151,61
	Total 873,57	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal



Lucrarile propuse prin PUZ, pot afecta SDGN!
Detaliile retelei g.n. in planul GIS-DGSR anexat.

DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
ANEXĂ la AVIZUL nr. 77874
Data: 05.09.2025
Semn:

837 ATELIER DE ARHITECTURA

Dr. ing. Alexandru C. NEGULESCU arhitect

837 ATELIER DE ARHITECTURA	S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 RO21BTRL 01301202312101	Proprietar/ investitor: d-l RADULESCU FLORIAN d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19	
specificate / nume / semnatura / scara		Titlu proiect: NR CAD 39955, 38666, 39785 "Complex locuire individuala" Giurgiu str. Frasinului nr.16A	faza PUZ	
REDACTAT: arh.int.M.Negulescu				
PROIECTAT: arh.int.M.Negulescu / arh.D.Negulescu				
DIRECTOR: arh.D.Negulescu				

BRANSAMENT MP de PE

CONDUCTA MP de PE

Strada Sabarului

Intrarea Năvodului

SABARULUI 1249692904

FRASINULUI 1249693004

FRASINULUI 1249692979

FLUIERULUI 1249692922

BALANOAIEI 1250032071

Strada Balanoaiei

1250029639

1250029731

1250029755

1250029821

1250029913

1250030109

1250030171

1250030198

1250030404

1559860792

N

DISTRIGAZ SUD REȚELE

PLAN GIS-DGSR

1 : 1000

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.
**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supraterane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supraterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m³/h			6000 ... 30000, în m³/h			peste 30000, în m³/h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \le 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \le 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \le 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \le 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
		P≤2	2<P≤6	P>6	P≤2	2<P≤6	P>6	P≤6	P>6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu:								
	—grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare	7	10	12	11	13	18	22	27
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7	10	15	12	15	20	25	30
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale)								
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II	7	10	12	10	12	15	20	25
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată:								
	— curentă	20	20	20	20	20	20	25	30
	— de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

0021393406062018

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m³/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a) și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel *puțin una din următoarele soluții tehnice:*

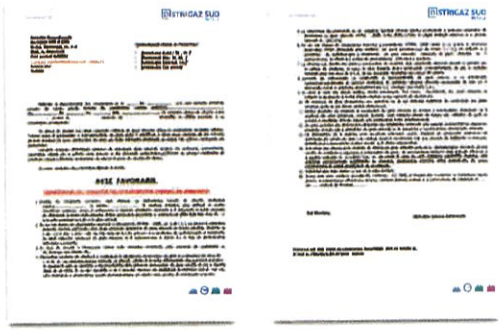
a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m³/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

ACȚIUNI DE REALIZAT
înainte de începerea lucrărilor

1. Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.



2. Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.
3. Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.
4. Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

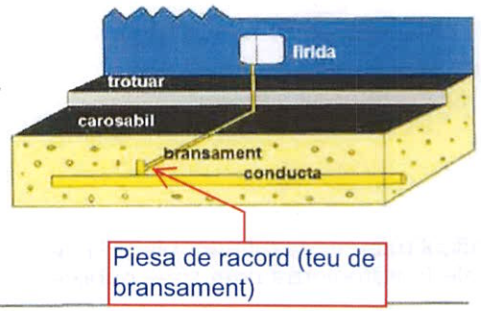
DISTRIGAZ SUD
REȚELE

DE REȚINUT
tipologia rețelelor de gaze naturale

Branșamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.

Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar branșamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.

Branșamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de firidele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firidele se află la capătul branșamentului.



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.); sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).

Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2ml față de rețeaua de gaze naturale.

DISTRIGAZ SUD REȚELE

MĂSURI DE RESPECTAT

în cazul unei avarii survenite asupra rețelei de gaze naturale

STOP

OPRIȚI imediat lucrările pe șantier!

NU FOLOSIȚI surse de foc!
NU produceți scântei!

OPRIȚI traficul rutier în cazul unor pierderi de gaze naturale în apropierea unei zone publice!

EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona respectivă!

NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de gaze naturale avariate!

APELAȚI 112 și 021/205 55 46

DISTRIGAZ SUD REȚELE

Adresa: Bulevardul Mărășești, nr. 4-6, Corp B, sector 4, 040254, București
J40/2728/2008, CUI 23308833, capital social 71.750.240 lei
www.distrigazsud-retele.ro

INFORMAȚII UTILE PRIVIND PREVENIREA AVARIILOR ASUPRA REȚELEI DE GAZE NATURALE

DISTRIGAZ SUD REȚELE

Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:	FLORIAN RADULESCU	From:	Orange Romania
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0722226293	Pagini, inclusiv aceasta:	3
Date:	11-09-2025	Referinta	AFO875163/32987/30400

Referitor la cererea dvs. din data de **03-09-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE** in **Giurgiu**, jud.**Giurgiu**, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

ORANGE Romania S.A.

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: **09-09-2025**
Referinta: **AFO875163/32987/**.....32987

Catre:

FLORIAN RADULESCU
Conform Certificat de Urbanism nr.257 din 15.07.2025

In atentia,
FLORIAN RADULESCU

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO875163/32987 din data 03-09-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
INTOCMIRE PUZ DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, Conform Certificat de Urbanism nr.257 din 15.07.2025, Giurgiu, Giurgiu
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin

COOR [redacted] **IT**

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

'ARTIMENT

INTOCMIT
State Anelice-Mariana

APA Service GIURGIU

Member of CISQ Federation
RINA SIMTEX
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001

OPERATOR REGIONAL
APA SERVICE S.A.
Giurgiu - Str. Uzinei, Nr. 2
C.U.I. RO 22131317 R.C. J52/493/2007
Banca: B.R.D. Suc. Giurgiu RO92BRDE190SV08081061900
TREZORERIA Giurgiu RO84TREZ3215069XXX002460

Nr. 14669 / 15.09.2025

AVIZ DE AMPLASAMENT
Faza PUZ

CĂTRE,
RĂDULESCU FLORIAN

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **13211/27.08.2025**, prin care solicitați eliberarea **avizului de amplasament** în scopul, "**Întocmire PUZ dezmembrare teren pentru consturire locuințe individuale**", pentru **terenul** identificat prin **nr. cadastrale 39955, 38666, 39785, plan de amplasament și delimitare a imobilului** și **plan de situație**, situat în intravilanul **mun. Giurgiu, str. Frasinului, str. Sabarului, nr. 16A, 16B, FN**, jud. Giurgiu, vă comunicăm că APA SERVICE S.A. Giurgiu **nu are în exploatare și întreținere** rețele de alimentare cu apă și de canalizare pe amplasamentele terenurilor studiate.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Director General,
ec. Popescu Alexandru-George

D Tehnic,
i ță Andrei-Viorel

Întocmit,
Ursu Alexandru

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

NESECRET

INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE
INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN GIURGIU
POLIȚIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Giurgiu
Nr. 434644/16.09.2025
Nr. ex 2
Ex. nr. 1

Către,

Domnul RĂDULESCU FLORIAN
Mun. Giurgiu, fdt. 1907, nr. 6, jud. Giurgiu

La documentația dumneavoastră transmisă Inspectoratului de Poliție Județean Giurgiu, înregistrată sub nr. 999 din 01.09.2025 și remisă spre competentă soluționare Poliției Municipiului Giurgiu – Biroul Rutier, unde a fost înregistrată sub nr. 434644 din 12.09.2025, cu privire la elaborare P.U.Z. în mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr. 16B, nr. cad. 38666, jud. Giurgiu, vă comunicăm acordul de principiu al poliției rutiere, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195 din 2002 rep. privind circulația pe drumurile publice, ale Certificatului de Urbanism nr. 257 din 15.07.2025 emis de Primăria Municipiului Giurgiu și ale planurilor anexate acestuia, pentru promovarea documentației, în vederea obținerii Hotărârii Consiliului Local Giurgiu.

Vă recomandăm ca la intersecția drumurilor din incinta proprietății să amenajați o intersecție cu sens giratoriu.

Acordul nostru se emite în urma analizării documentației strict din punct de vedere al circulației (drumuri, accesuri etc.) pentru această fază a proiectului, urmând ca la faza autorizării drumului să se înainteze o documentație specifică pentru emiterea avizului poliției rutiere cu privire la accesul la drumul public.

Cu stimă,

ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI GIURGIU
Comisa
IORDA

D/ȘEFUI BIROULUI RUTIER
Inspect
MATEI

DECIZIE
Nr. 8736 din 29.09.2025

Ca urmare a cererii adresate de **RĂDULESCU FLORIAN**, cu domiciliul în mun. Giurgiu, Fdt.1907, nr.6, jud. Giurgiu, înregistrată la instituția noastră cu nr. 8736/08.09.2025, în baza Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, OUG nr. 103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative și HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate, Decizia Președintelui Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate nr. 57/14.04.2025, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 29.09.2025, că **P.U.Z. -,,Dezmembrare teren pentru construire locuințe individuale"**- mun. Giurgiu,str. Frasinului, nr.16A, CF 39955, NC 39955, str. Sabarului, FN, CF 38666,NC 38666, str. Frasinului, nr. 16B, CF 39785, NC 39785, nu se supune evaluării de mediu conform procedurii aprobate prin H.G. nr. 1076/2004 și se va emite actul de reglementare, după completarea documentației.

Motivele care au stat la baza deciziei sunt următoarele:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

- terenul analizat este situat în mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr.16A, CF 39955, NC 39955, str. Sabarului, FN, CF 38666,NC 38666, str. Frasinului, nr. 16B, CF 39785, NC 39785, categoria de folosință arabil, livadă, curții - construcții ;
- suprafața terenului este de 11.628 mp.
- pe amplasament este propusa schimbarea funcțională în zona de dezvoltare- comerț servicii, în locuire individuală în zone de dezvoltare și alei private în incinta

Utilități: Alimentarea cu apa se face de la reteaua stradala existent.
Rețeaua electrică - se va realiza prin bransament la reteaua existenta ce alimenteaza zona.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - nu este cazul;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - nu este cazul;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program - din plan nu decurg probleme de mediu relevante;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - în cadrul planului nu apar probleme pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu.

2.Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate:

a. probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul;
b. natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;
c. natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;
d. riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - nu este cazul;

Adresa: Municipiul Giurgiu, Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B, județ Giurgiu
Tel : 0746248733 e-mail : office@djmgr.anpm.gov.ro; website: http://djmgr.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

e. mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) - nu este cazul;

f. valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;

g. efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul;

Modul de informare a publicului pe parcursul procedurii:

- anunțuri publice ale titularului privind solicitarea avizului de mediu publicate în cotidianul Jurnal Giurgiuvean din data de 05.09.2025, respectiv în Jurnal Giurgiuvean din data de 08.09.2025.

Nu s-au înregistrat contestații din partea publicului și nu s-au înregistrat solicitări pentru consultarea documentației.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile sau omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Se poate adresa instanței de contencios administrativ competente și orice organizație neguvernamentală, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele au obligația să solicite autorității publice emitente a deciziei sau autorității ierarhic superioare revocarea, în tot sau în parte, a respectivei decizii. Solicitarea trebuie înregistrată în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura de soluționare a plângerii prealabile este gratuită și trebuie să fie echitabilă, rapidă și corectă.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate
semnează
Director executiv
Ioana CIUREL

p.ȘEF SERVICIU AAA,
CONS ALINA NEDELCU

INTOCMIT,
CONS. ALINA CERNAT

Red /1 ex

Adresa: Municipiul Giurgiu, Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B, județ Giurgiu
Tel : 0746248733 e-mail : office@djmgr.anpm.gov.ro; website: http://djmgr.anmap.gov.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

ANMAP
Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate

Nr.: 8736/29.09.2025
Către: **RĂDULESCU FLORIAN**
Referitor la: Continuare procedură aviz de mediu pentru PUZ

Ca urmare a analizării documentației depuse de dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră cu **nr. 8736/08.09.2025**, prin care solicitați eliberarea avizului de mediu pentru **P.U.Z. -" Dezmembrare teren pentru construire locuințe individuale"-** mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr.16A, CF 39955, NC 39955, str. Sabarului, FN, CF 38666,NC 38666, str. Frasinului, nr. 16B, CF 39785, NC 39785 și a desfășurării ședinței Comitetului Special Constituit din data de **29.09.2025**, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006 și O.U.G. nr. 164/2008, precum și ale H.G. nr. 1076/2004, **vă comunicăm următoarele:**

- s-a luat decizia nesolicitării evaluării de mediu;
- este necesară completarea documentației cu următoarele:
  - **anunț public privind nesolicitarea evaluării de mediu, întocmit conform modelului atașat; anunțul va fi publicat în presa națională sau locală;**
  - **Aviz DSP.**

Documentele solicitate mai sus se pot depune la sediul DJM Giurgiu, în zilele de luni - joi între orele 9,00 -14,00 și vineri între orele 9,00 - 12,00, sau se pot transmite pe adresa de e-mail: office@djmgr.anpm.gov.ro, până la data de **31.10.2025.**

Vă atenționăm că în conformitate cu O.U.G. nr. 164/2008 pentru modificarea și completarea O.U.G. 195/2005, art. 15, alin. 2 lit. b și alin. 3 **"Nerespectarea termenelor stabilite de autoritatea competentă de protecția mediului în derularea procedurii de reglementare conduce la încetarea acestei proceduri, solicitarea actului de reglementare fiind anulată".**

Cu deosebită considerație,

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate
semnează
Director executiv
Ioana CIUREL

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat:Nedelcu Alina	p.Șef Serviciu	29.09.2025	
Întocmit:Cernat Alina	Consilier	29.09.2025	

Adresa: Municipiul Giurgiu, Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B, județ Giurgiu
Tel : 0746248733 e-mail : office@djmgr.anpm.gov.ro;
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 8736 din 13.10.2025

Ca urmare a notificării adresate de **RĂDULESCU FLORIAN**, cu domiciliul în mun. Giurgiu, fdt. 1907, nr.6, jud. Giurgiu și **RĂDULESCU IRINA,** cu domiciliul în mun. Giurgiu, str. Victoriei, nr.13, jud. Giurgiu, privind planul - **„Întocmire PUZ dezmembrare teren pentru construire locuințe individuale"**, propus a se implementa în mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr.16A, CF 39955, NC 39955, str. Sabarului, FN, CF 38666, NC 38666, str. Frasinului, nr. 16B, CF 39785, NC 39785, înregistrată la DJM Giurgiu cu nr. 8736/08.09.2025, in baza:

- OUG nr. 103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative,
- HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate,
- Decizia Președintelui Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate nr. 57/14.04.2025,
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata cu modificari prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completarile ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe;

DJM Giurgiu,

- ca urmare a consultarii autoritatilor publice participante in cadrul edintei Comitetului Special Constituit din data de 29.09.2025, a completărilor depuse la documentație;
- In conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

„Întocmire PUZ dezmembrare teren pentru construire locuințe individuale", propus a se implementat în mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr.16A, CF 39955, NC 39955, str. Sabarului, FN, CF 38666, NC 38666, str. Frasinului, nr. 16B, CF 39785, NC 39785, **nu necesita evaluare de mediu și nu necesita evaluare adecvata și se va supune adoptarii fără aviz de mediu.**

Planul se pregătește pentru domeniul : Amenajarea teritoriului si urbanism sau utilizarea terenurilor.

1. Caracteristicile planului:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Terenul este inscris in categoria de folosinta arabil, livadă, curții- construcții.

Adresa: Municipiul Giurgiu, Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B, județ Giurgiu
Tel : 0746248733 e-mail : office@djmgr.anpm.gov.ro; website: http://djmgr.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Terenul analizat este situat în mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr.16A, CF 39955, NC 39955, str. Sabarului, FN, CF 38666,NC 38666, str. Frasinului, nr. 16B, CF 39785, NC 39785; suprafața terenului este de 11.628 mp.

Pe amplasament este propusa schimbarea funcțională în zona de dezvoltare- comerț servicii, în locuire individuală în zone de dezvoltare și alei private în incinta cu următorul bilanț funcțional pentru terenul analizat:

	existent		propus		
	mp	%	mp	%	
TEREN AGRICOL	10983	94,453	0	0	TA
LOCUIRE INDIVIDUALĂ	645	5,547	9993,8	85,946	LM3
ALEI ÎN INCINTĂ	0	0	1634,2	14,054	CCC1pr
TOTAL	11628	100	11628	100	
SUPRAFAȚĂ OUP	0	0	73,16	0,6292	CC1

Lotizarea propusă:

	Nr.cad.		S TEREN	REG.H	POT MAX	CUT MAX	Subz. Fnc
LOTUL 1	39955	LOT 1.1	1390,23	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.2	502,49	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.3	496,87	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.4	491,5	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.5	572,25	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.6	447,3	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.7	491,34	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.8	501,56	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.9	507,28	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.10	516,49	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.11	493,16	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.12	528,42	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.13	535,22	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.14	517,52	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.15	834,67	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.16	513,11	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.17	655,77	P+1+m	35%	1	LM3
		LOT 1.18	1228,28		0	0	CC1pr
		LOT OUP 1	57,34		12,53		CC1
		total	11281				
LOTUL 2	38666	LOT 2.1	181		0	0	CC1pr
		LOT OUP 2	15,82				CC1
		total	181				
LOTUL 3	39785		166		0	0	CC1pr
TOTAL			11628				
LOCUIRE INDIVIDUALĂ			9995,18				LM3
ALEI ÎN INCINTA			1559,46				CC1pr
SUPRFAȚĂ TOTALA OUP			73,16				CC1

Adresa: Municipiul Giurgiu, Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B, județ Giurgiu
Tel : 0746248733 e-mail : office@djmgr.anpm.gov.ro; website: http://djmgr.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Terenul se află în zona de nord-vest a orașului Giurgiu, la cca 1km sud fata de limita sa în această zonă.

Fiecare lot în parte va beneficia de racord la rețele apa-canal, rețele ale căror trasee se găsesc pe str.Bălănoaiei și Ghizdarului. Acest racord se va realiza prin prelungirea pe str. Frasinului a acestor rețele deunde racordul pentru fiecare lot în parte se va realiza printr-o rețea interioară pozata subteran pe traseul aleilor interioare.

Lotul beneficiază de racord electric, un post Trafo pentru consumatori individuali fiind amplasat chiar pe str. Frasinului. De asemenea se va realiza o rețea interioară distribuție la loturi ce se va construi și în traseu pentru rețea iluminat stradal.

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale este în proiect pentru zona analizata. În momentul extinderiiei pe str. Balanoaia sau Ghizdarului se propune racordarea fiecărui lot individual la acesta printr-un traseu pe str. Frasinului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele : nu este cazul;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - nu este cazul;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program - din plan nu decurg probleme de mediu relevante;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - in cadrul planului nu apar probleme pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul;

b) natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;

c) natura transfrontieră a efectelor - ca urmare aplicării planului nu sunt efecte de natură transfrontieră ;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - nu este cazul;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) - Terenul studiat pentru P.U.Z. are suprafata de 11.628 mp;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul ;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul.

Modul de informare a publicului pe parcursul procedurii:

- anunțuri publice ale titularului privind solicitarea avizului de mediu publicate în cotidianul Jurnalul Giurgiuvean, din data de 05.09.2025 și din data de 08.09.2025.
- Afișare pe pagina web a DJM Giurgiu în data de 02.10.2025, ziarul Jurnal Giurgiuvean, din data de 02.10.2025.

Nu s-au înregistrat contestații din partea publicului și nu s-au înregistrat solicitări pentru consultarea documentației.

Adresa: Municipiul Giurgiu, Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B, județ Giurgiu
Tel : 0746248733 e-mail : office@djmgr.anpm.gov.ro; website: http://djmgr.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Obligatiile titularului:

- obtinerea acordurilor si avizelor emise de celelalte autoritati si respectarea conditiilor impuse prin acestea;
- respectarea propunerilor planului;
- respectarea legislatiei de mediu in vigoare si a actelor normative ce vor aparea ulterior eliberarii prezentei;
- se interzice evacuarea de ape uzate in ape de suprafata sau subterane;
- deseurile se vor colecta selectiv in vederea valorificarii prin unitati specializate a celor reciclabile, sau a eliminarii finale prin firme specializate a deseurilor nereciclabile;
- se interzice depozitarea necontrolata a deseurilor;
- se vor lua masuri astfel încat pe perioada de executie a lucrarilor să nu se produca zgomote si disconfort care ar putea afecta vecinatatile;
- titularul se va prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea emiterii actelor de reglementare corespunzatoare fiecarei etape a realizarii investitiei.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

Menţiuni despre procedura de contestare administrativă şi contencios administrativ

Orice persoană care face parte din publicul interesat şi care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanţial, actele, deciziile sau omisiunile autorităţii publice competente care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

Se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente şi orice organizaţie neguvernamentală, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Înainte de a se adresa instanţei de contencios administrativ competente, persoanele au obligaţia să solicite autorităţii publice emitente a deciziei sau autorităţii ierarhic superioare revocarea, în tot sau în parte, a respectivei decizii. Solicitarea trebuie înregistrată în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoştinţa publicului a deciziei.

Autoritatea publică emitentă are obligaţia de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura de soluţionare a plângerii prealabile este gratuită şi trebuie să fie echitabilă, rapidă şi corectă.

p. Preşedintele Agenţiei Naţionale pentru Mediu şi Arii Protejate
semnează
Director executiv,
Ioana CIU

p.ŞEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI ,AUTORIZAŢII
CONS. NEDELCU ALINA

ÎNTOCMIT,
CONS. CERNAT MARILENA- ALINA

Adresa: Municipiul Giurgiu, Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B, judeţ Giurgiu
Tel : 0746248733 e-mail : office@djmgr.anpm.gov.ro; website: http://djmgr.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nr. cerere	142662
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197069579

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39785 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str FRASINULUI, Nr. 16 B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	39785	166	Teren neimprejmuit; Drum de servitute

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
36598 / 12/06/2019		
Act Notarial nr. 1134, din 11/06/2019 emis de Vlasceanu Ioana Liliana;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 39785 a imobilului cu numarul cadastral 39785/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38501 inscris in cartea funciara 38501;	A1
Act Notarial nr. CM 206, din 11/09/2017 emis de Neagoe Mihaela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) **RADULESCU FLORIAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38501/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 49376 din 27/09/2017;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) **RADULESCU IRINA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38501/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 49376 din 27/09/2017;	
Act Notarial nr. 885, din 06/05/2019 emis de BN IOANA-LILIANA VLASCEANU; Act Administrativ nr. 28183, din 07/05/2019 emis de OCPI GIURGIU;		
B4	Se noteaza documentatia cadastrala receptionata privind actualizare informatii tehnice privind modificare suprafata de la 9736 mp la 9674 mp.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38501/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 20755 din 00/05/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

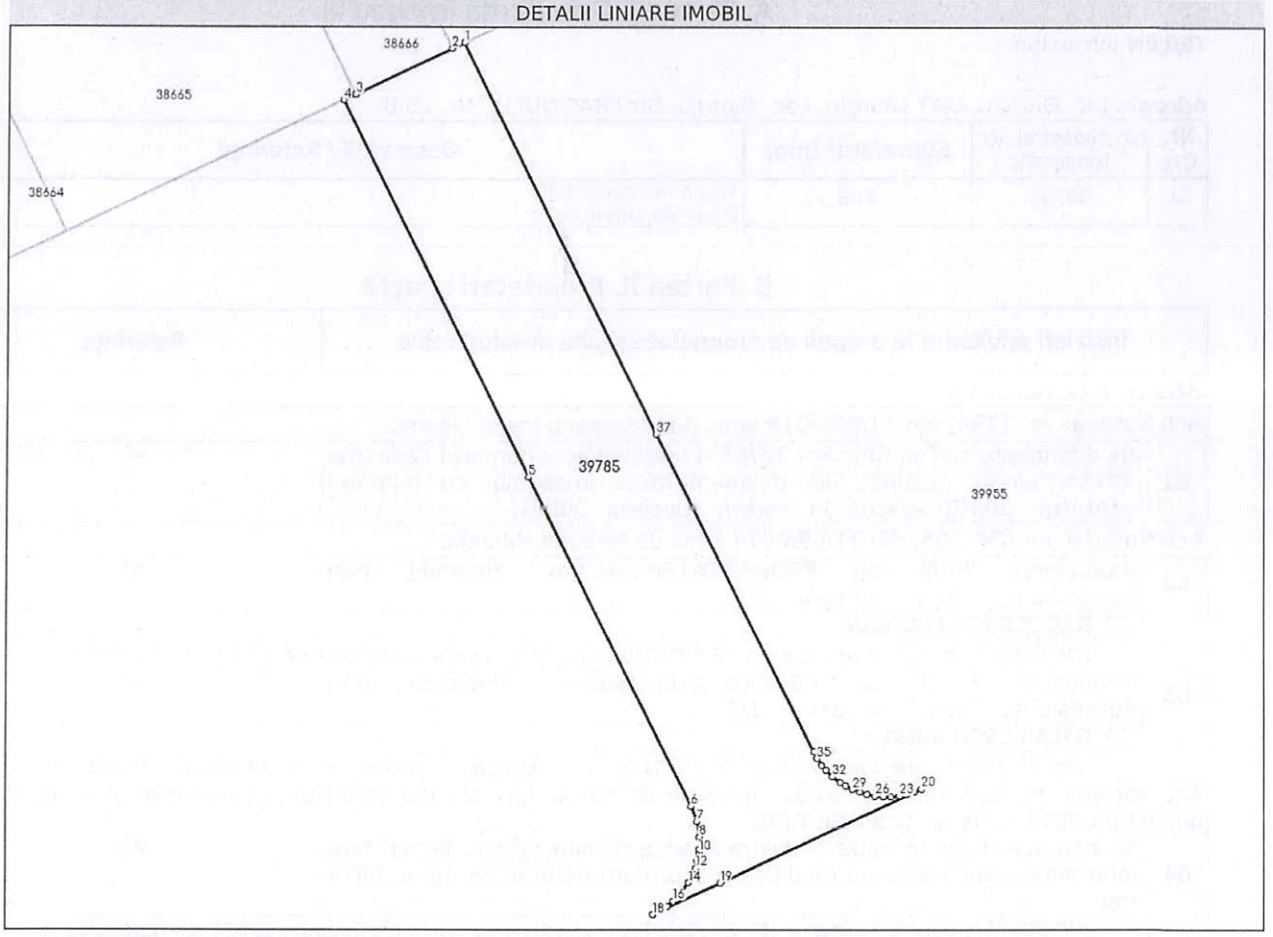
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
39785	166	Drum de servitute

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1	-	-	-	
2	livada	DA	165	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.5
3	4	0.5
5	6	13.738
7	8	0.594
9	10	0.13

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	4.0
4	5	15.719
6	7	0.595
8	9	0.465
10	11	0.316

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
11	12	0.282
13	14	0.351
15	16	0.37
17	18	0.596
19	20	8.249
21	22	0.287
23	24	0.319
25	26	0.299
27	28	0.288
29	30	0.287
31	32	0.366
33	34	0.232
35	36	0.274
37	1	16.336

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
12	13	0.242
14	15	0.515
16	17	0.309
18	19	2.753
20	21	0.297
22	23	0.265
24	25	0.279
26	27	0.295
28	29	0.295
30	31	0.221
32	33	0.347
34	35	0.308
36	37	13.255

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/11/2025, 10:07

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nr. cerere	142674
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197069944

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38666 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str SABARULUI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38666	181	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28664 / 24/05/2018		
Act Notarial nr. 882, din 23/05/2018 emis de Vlasceanu Ioana Liliana;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **RADULESCU IRINA**, necasatorita	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

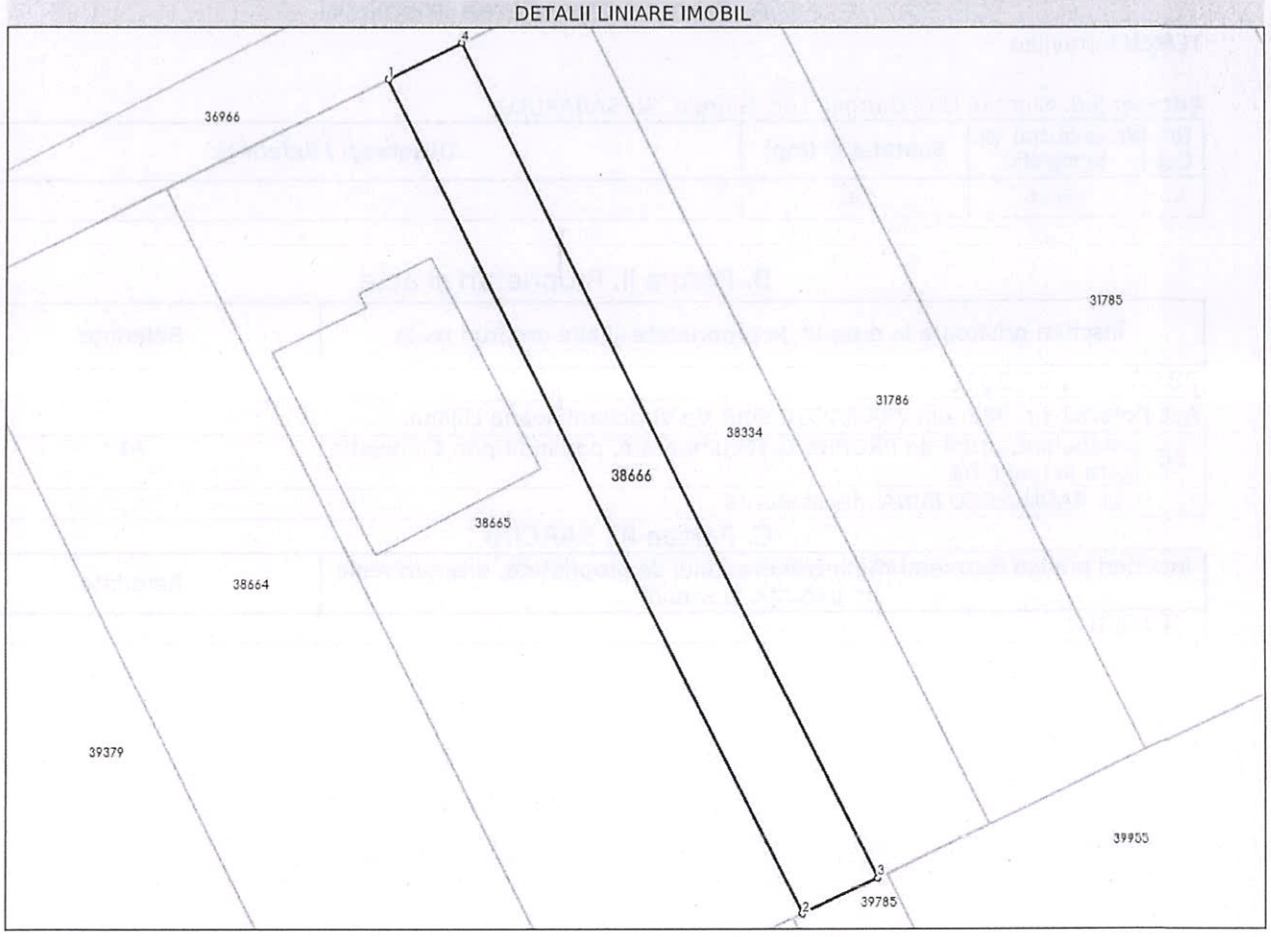
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
38666	181	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	181	40	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	45.221
2	3	4.0
3	4	45.273
4	1	4.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori e ntității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/11/2025, 10:14

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nr. cerere	142663
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
10019706963-2

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39955 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str FRASINULUI, Nr. 16 A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	39955	11.281	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 39955-C1; Teren intravilan imprejmuit la: - Nord: gard plasa sarma intre pct. 912-947, neimprejmuit intre pct. 947-940, gard plasa sarma intre pct. 940-987; - Est: gard plasa sarma; - Sud: gard plasa sarma intre pct. 931-120, gard metal intre pct. 120-119, gard plasa sarma intre pct. 119-916; - Vest: gard plasa sarma;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
56843 / 05/09/2019		
Act Notarial nr. 1820, din 04/09/2019 emis de Vlasceanu Ioana Liliana;		
B1	Se infiinteaza cf. 39955 a imobilului cu nr. cad. 39955/Giurgiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~- nr.cad.39438\cf.39438; ~- nr.cad.39784\cf.39784;	A1
Act Administrativ nr. 303, din 24/09/2018 emis de BIN VLASCEANU IOANA LILIANA; Act Administrativ nr. 81343, din 15/10/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE.mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8865/112810	A1
	1) **RADULESCU FLORIAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39438/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 63130 din 08/11/2018;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE.mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8865/112810	A1
	1) **RADULESCU IRINA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39438/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 63138 din 08/11/2018;	
Act Notarial nr. 253, din 08/02/2019 emis de BN IOANA-LILIANA VLASCEANU; Act Administrativ nr. 63138, din 08/11/2018 emis de OCPI GIURGIU;		
B4	se noteaza documentatia cadastrala privind modificare coordonate imobil.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39438/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 28756 din 08/05/2019;	
Act Notarial nr. CM 206, din 11/09/2017 emis de Neagoe Mihaela;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4754/11281	A1
	1) **RADULESCU FLORIAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39784/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 36598 din 12/06/2019; pozitie transcrisa din CF 38501/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 49376 din 27/09/2017;	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4754/11281	A1
	1) **RADULESCU IRINA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39784/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 36598 din 12/06/2019; pozitie transcrisa din CF 38501/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 49376 din 27/09/2017;	
Act Notarial nr. 885, din 06/05/2019 emis de BN IOANA-LILIANA VLASCEANU; Act Administrativ nr. 28183, din 07/05/2019 emis de OCPI GIURGIU;		
B9	Se noteaza documentatia cadastrala receptionata privind actualizare informatii tehnice privind modificare suprafata de la 9736 mp la 9674 mp.	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39784/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 36598 din 12/06/2019; pozitie transcrisa din CF 38501/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 28755 din 08/05/2019;	
5814 / 31/01/2020		
Act Administrativ nr. 2864, din 20/01/2020 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 5271, din 30/01/2020 emis de OCPI GIURGIU;		
B12	Se noteaza adresa administrativa a imobilului: Str. Frasinului nr.16A	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
56843 / 05/09/2019		
Act Notarial nr. si CVC 1474, din 06/06/2005 emis de BNP Neagoe Mihaela;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE,pe o perioada de 99 de ani	A1
	1) **MACRIU PUICA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39784/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 41033 din 01/07/2019;	

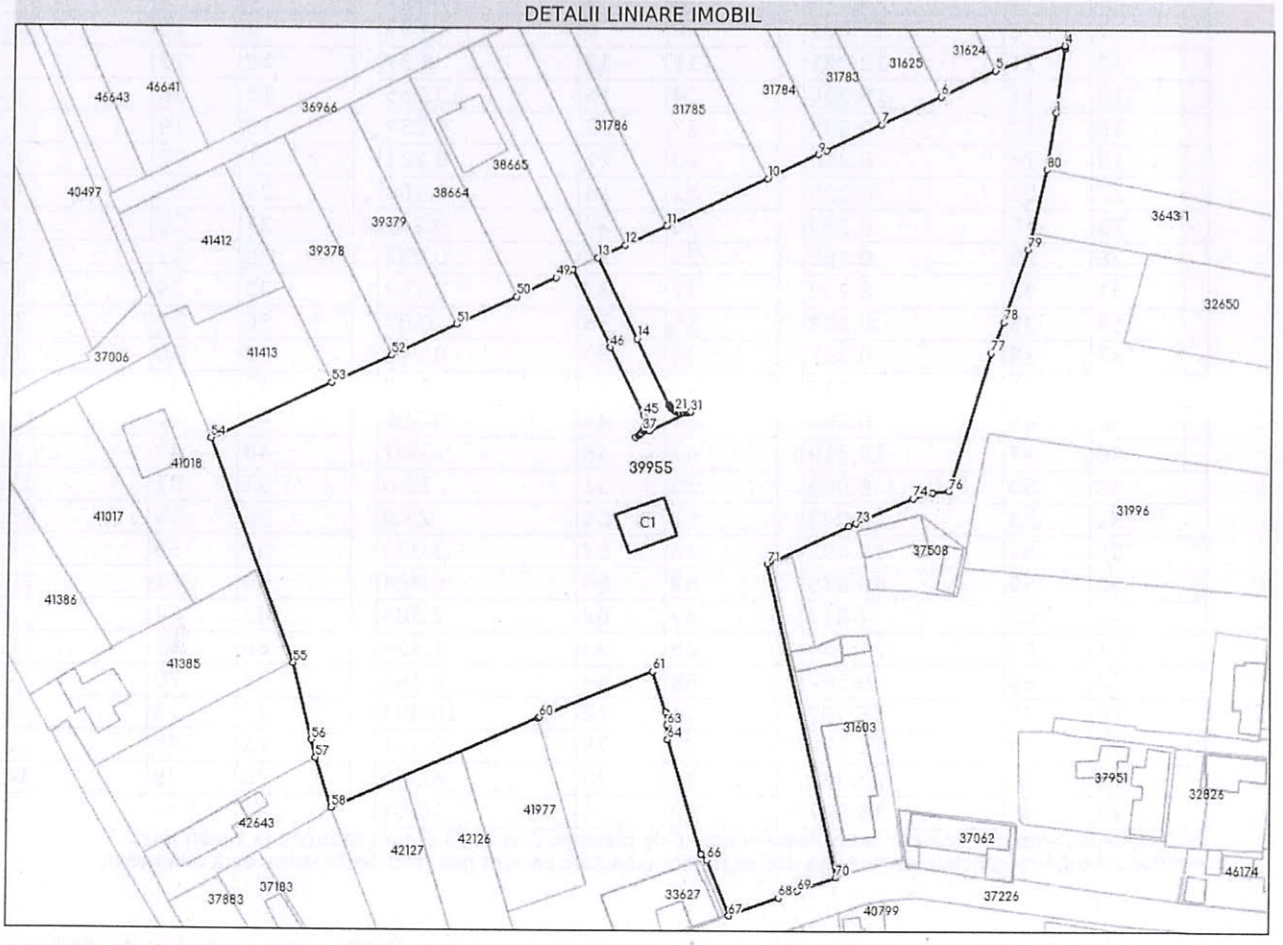
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
39955	11.281	Teren intravilan imprejmuit la: - Nord: gard plasa sarma intre pct. 912-947, neimprejmuit intre pct. 947-940, gard plasa sarma intre pct. 940-987; - Est: gard plasa sarma; - Sud: gard plasa sarma intre pct. 931-120, gard metal intre pct. 120-119, gard plasa sarma intre pct. 119-916; - Vest: gard plasa sarma;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.773	-	-	-	
2	curti constructii	DA	645	-	-	-	
3	arabil	DA	5.017	-	-	-	
4	arabil	DA	514	-	-	-	
5	livada	DA	2.828	-	-	-	
6	livada	DA	444	-	-	-	
7	livada	DA	60	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	11.671	2	3	0.466	3	4	0.223
4	5	13.574	5	6	11.001	6	7	12.001
7	8	11.001	8	9	1.697	9	10	10.303
10	11	20.281	11	12	8.37	12	13	5.5
13	14	16.336	14	15	13.255	15	16	0.274
16	17	0.308	17	18	0.232	18	19	0.347
19	20	0.366	20	21	0.221	21	22	0.287
22	23	0.295	23	24	0.288	24	25	0.295
25	26	0.299	26	27	0.279	27	28	0.319
28	29	0.265	29	30	0.287	30	31	0.297
31	32	8.249	32	33	2.753	33	34	0.596
34	35	0.309	35	36	0.37	36	37	0.515
37	38	0.351	38	39	0.242	39	40	0.282
40	41	0.316	41	42	0.13	42	43	0.465
43	44	0.594	44	45	0.595	45	46	13.738
46	47	15.719	47	48	1.07	48	49	2.384
49	50	8.046	50	51	12.0	51	52	13.002
52	53	12.002	53	54	23.9	54	55	43.766
55	56	14.402	56	57	3.372	57	58	9.547
58	59	40.876	59	60	0.364	60	61	22.296
61	62	7.817	62	63	2.384	63	64	2.59
64	65	21.749	65	66	1.499	66	67	10.952
67	68	9.567	68	69	3.664	69	70	7.409
70	71	58.597	71	72	16.403	72	73	1.402
73	74	11.298	74	75	3.591	75	76	3.052
76	77	26.334	77	78	6.045	78	79	14.027
79	80	15.027	80	1	10.61			

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/11/2025, 10:07

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ROMANIA

Judeţul Giurgiu, Municipiul Giurgiu prin DITL Giurgiu
Directia Impozite si Taxe Locale
Codul de identificare fiscală(C.I.F.): 4852455
Soseaua ALEXANDRIEI, Nr. 7, bloc G2
Telefon: 0246231521

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CREDITORULUI

Seria: 100521/2025 Nr: 572214 (43)
Model 2016 ITL 1 - Regim special
Original

CHITANŢĂ

PENTRU INCASAREA CREANTELOR BUGETELOR LOCALE

PF NR. ROL NOMINAL UNIC: 1007633

Codul de identificare fiscala (C.I.F.): CNP/NIF: 1480804400220

C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscala, atribuit potrivit legii, care poate fi: codul numeric personal, numarul de identificare fiscala, codul de inregistrare fiscala sau codul unic de inregistrare, după caz.

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI

Contribuabil: RADULESCU FLORIAN - Rol vechi: 6016430

Adresa: BULEVARDUL 1907 Nr. 6, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDETUL GIURGIU

MATRICOLA	DENUMIREA CREANTEI BUGETULUI LOCAL	CODUL din clasificatia bugetara	SUMELE INCASATE - lei -			
			CREANTELE PRINCIPALE		CREANTE ACCESORII	TOTAL
			CURENTE *)	RESTANTE **)		
	152.1FD-Taxa certificat urbanism PF (FD)	21A075000	500,00	0,00	0,00	500,00
TOTAL	ANA ARHITECT SRL		500,00	0,00	0,00	500,00

Suma achitată în litere: cinci sute lei
Platitor:RADULESCU FLORIAN 1480804400220

*) Obligaţii fiscale principale cu termene de plată în anul curent
**) Obligaţii fiscale restante la data de 31 decembrie a anului fiscal precedent

):55

ELEMENTELE DE IDENTIFICARE A INCASATORULUI	LEGITIMATIA NR.	(semnatura)