

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 domnul Rădulescu Florian

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.136.165/15.12.2025 al Primarului municipiului Giurgiu;
- raportul de specialitate nr.136.709/16.12.2025 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.120.715/03.11.2025 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- Avizul Arhitectului Șef al municipiului Giurgiu nr.125.174/13.11.2025 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul de Oportunitate nr.51.079/28.10.2019 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr.569/15.10.2019 și 257/ 15.07.2025;
- cererea nr.115.885/ 20.10.2025 a domnului Rădulescu Florian prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- referatul Direcției Arhitect Șef, înregistrat cu nr.3.529/14.01.2026;
- referatul Direcției Arhitect Șef, înregistrat cu nr.9.455/27.01.2026;
- adresa Compartimentului Mass - Media, înregistrată cu nr.13.228/05.02.2026, privind neînregistrare de propuneri/sugestii cu valoare de recomandare în baza Legii nr.52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică;
- 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 nr.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 transparența decizională în administrația publică;
- dispozițiile art.129, alin.(6), lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul dispozițiilor art.139, alin.(3), lit.e, art.196, alin.(1), lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

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 166 mp.), situat în Municipiul 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 1 și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, conform Anexei 1.1., părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale”, conform Anexei 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 Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului dl. Florian Rădulescu, elaboratorului documentației 837 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



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 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. 9455/ 27.01.2026

Către, **Secretarul General al Municipiului Giurgiu**

REFERAT

**privind modificarea proiectului de Hotărâre nr. 334/ 16.12.2025,
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale”,
beneficiar dl. Rădulescu Florian**

Având în vedere necesitatea asigurării legalității actelor administrative adoptate de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, precum și pentru evitarea întoarcerii hotărârilor de consiliu de către Instituția Prefectului, se impune modificarea proiectului de Hotărâre nr. 334/ 16.12.2025.

Prin proiectul de hotărâre menționat mai sus, la Art. 1, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale”, generat de imobilul – teren în suprafață de 11.628 mp, teren de formă neregulată, fără declivitate majoră, identificat cu nr. cad. 39955, CF 39955 (lot 1 în suprafață de 11.281 mp), 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 166 mp), situat în municipiul Giurgiu, Str. Frasinului nr. 16B și Str. Sabarului, fn, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1041/2019 de către 837 Atelier de Arhitectură, întocmită de arh. Dragoș Negulescu, conform anexei nr. 1, parte integrantă din hotărâre.

În urma analizei adresei Instituției Prefectului – Județul Giurgiu nr. 6731/21.01.2026, prin care se solicită modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 232/30.10.2025, Art. 1, referitoare la documentația de urbanism PUZ „Ansamblu de construcții ce formează mașina de hârtie”, s-a constatat faptul că aceasta a fost returnată întrucât nu se menționa în mod expres aprobarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Pentru a preveni o situație similară și pentru a asigura conformitatea proiectului de hotărâre nr. 334/ 16.12.2025 cu prevederile legale în vigoare, se impune completarea Art. 1, în sensul menționării exprese a aprobării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Astfel, se propune ca Art. 1 din proiectul de Hotărâre nr. 334/16.12.2025 să se modifice după cum urmează:

Forma actuală:

„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, identificat 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”

Se va citi:

„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 și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, conform anexei nr. 1.1, părți integrante din prezenta hotărâre.”

În considerarea celor prezentate mai sus, solicităm aprobarea modificării Art. 1 din proiectul de Hotărâre nr. 334/16.12.2025, în forma propusă, în vederea asigurării legalității actului administrativ și evitării returnării acestuia de către Instituția Prefectului.

**Arhitect Șef,
Tiberiu RIBIGAN**

**Șef Serviciu,
Emilia IONESCU**

**Întocmit
Mădălina CIUBOTARU**

Primăria municipiului Giurgiu
Direcția Programe Europene
Compartiment Mass-Media
Nr.13228/05.02.2026

Către,

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
COMPARTIMENTUL ADMINISTRAȚIE LOCALĂ ȘI RELAȚIA CU CONSILIUL
LOCAL**

Referitor la *Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal "Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale, beneficiar dl.Rădulescu Florian"* pus în dezbatere publică pe site-ul Primăriei municipiului Giurgiu pentru respectarea prevederilor Legii nr.52/2003 republicată, privind transparența decizională în administrația publică, vă facem cunoscut că până la data de 20 ianuarie 2026 nu au fost transmise propuneri/sugestii/opinii cu valoare de recomandare.

Compartiment Mass-Media
Giorgiana Saltelechi

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 ședință 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 și 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;
- referatul Direcției Arhitect Șef, înregistrat cu nr.3529/14.01.2026;
- avizul Comisiei pentru Administrație Publică Locală, Juridic și de Disciplină;
- avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricol 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 transparența decizională în administrația publică
- dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ;

- 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

HOTĂRĂȘTE :

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 „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale”, 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 Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului dl. Florian Rădulescu, elaboratorului documentației 837 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. _____

Adresa PUZ Radulescu Florian



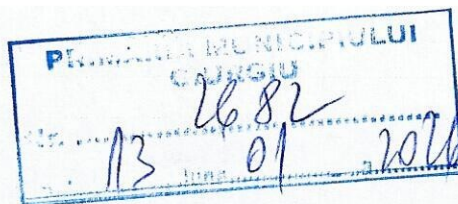
Expeditor Alex Radulescu
Destinatar <primarie@primariagiurgiu.ro>
Data 2026-01-13 12:17

ADRESA 8.pdf (~142 KO)

Buna ziua,

Va rog sa gasiti atasat adresa privind semnalarea unei erori in proiectul de hotarare 334/16.12.2025 in vederea aprobarii PUZ-ului aferent acesteia.

Cu stima,
Radulescu Dan Alexandru



13.01.2025

Catre: Primaria Municipiului Giurgiu

Bulevardul București, Nr. 49 – 51

Fax. 0246 215 405, Email: primarie@primariagiurgiu.ro; sesizari@primariagiurgiu.ro

In atentie: Dnei Saltelechi Giorgiana

Serviciului Urbanism al Primariei Giurgiu

Serviciului Juridic al Primariei Giurgiu

Consiliului Local al Primariei Municipiului Giurgiu

Referitor: Anunt 504/08.01.2026 privind PLAN URBANISTIC ZONAL-COMPLEX
LOCUINTE INDIVIDUALE-Solicitant Radulescu Florian

Avand in vedere anuntul sus mentionat si documentele anexa ale acestuia va
semnalez urmatoarea eroare de dactilografiere din proiectul de hotarare cu nr
334/16.12.2025

La articolul 2 din proiectul de hotarare sus mentionat se regaseste mentionat
un alt PUZ decat pentru cel care a fost redactat proiectul de hotarare, ca atare, va rog
sa aveti in vedere ca la redactarea finala a hotararii si corectati eroare semnalata mai
jos:

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.

Contact:

e-mail:

Tel: (

Adresa: Giurgiu

Cu respect,

Radulescu Florian, prin,

Dipl. Ina. ~~Radulescu~~ Dan Alexandru



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 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. 3529/ 14.01.2026

Către, **Secretarul General al Municipiului Giurgiu**

REFERAT

privind
rectificarea Proiectului de hotărâre nr. 334/ 16.12.2025
prin îndreptarea erorii materiale privind denumirea planului urbanistic zonal

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 2682/ 13.01.2026, domnul Rădulescu Florian, în calitate de beneficiar al planului urbanistic zonal "Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale", semnalează eroarea de dactilografiere din proiectul de hotărâre nr. 334/ 16.12.2025, proiect ce se află în etapa de transparență decizională, și solicită ca la redactarea finală a hotărârii să fie modificat Art. 2 după cum urmează:

În loc de: 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.

Se va citi: Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale**”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Arhitect Șef,
Tiberiu RIBIGAN,

Șef Serviciu,
Emilia IONESCU

Întocmit
Mădălina CIUBOTARU



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
Serviciul Juridic, Administrație Locală și
Relația cu Consiliul Local
nr.504/08.01.2026

A N U N Ț,

Astăzi, 08.01.2026, Primăria Municipiului Giurgiu anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale, beneficiar dl. Rădulescu Florian.”

Obiectul principal al hotărârii îl constituie aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale, beneficiar dl. Rădulescu Florian.”

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- raport de specialitate;
- raportul de informare și consultare a publicului al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- referat de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;
- avizul arhitectului șef al Municipiului Giurgiu privind aprobarea documentației de urbanism;
- certificatul de urbanism nr. 569/15.10.2019 și nr. 257/15.07.2025;
- cererea domnului Rădulescu Florin prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- proiect de hotărâre.

Documentația poate fi consultată:

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

- la sediul instituției din b-dul București, nr. 49-51;
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la registratura instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență 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 poștă, pe adresa b-dul București, nr. 49-51;
- [] la sediul instituției, la Registratură, la adresa b-dul București, nr. 49-51, luni-joi între orele 08⁰⁰-16³⁰, vineri 08⁰⁰-14⁰⁰.

Materialele transmise vor purta mențiunea „**Propuneri pentru hotărârea privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale, beneficiar dl. Rădulescu Florian.”**”

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris. Pentru cei interesați există și 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 asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție 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 București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
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 afișat la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu din B-dul București, nr. 49-51, Județul Giurgiu „**ANUNȚUL PUBLIC**”, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. **504/08.01.2026** prin care Primăria Municipiului Giurgiu, anunță publicul interesat despre inițierea proiectului ***Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren pentru construcție locuințe individuale, beneficiar dl. Rădulescu Florian.”***

În „**ANUNȚUL PUBLIC**” s-au menționat următoarele:

- proiectul de act normativ împreună cu documentația și 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:primarie@primariagiurgiu.ro, la persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă, doamna Saltelechi Giorgiana – Compartiment Proiecte de Mediu.

Totodată anunțul a fost înaintat Direcției Tehnice - Compartiment Relații Publice cu adresa nr. **514/08.01.2026**, în vederea afișării pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu <https://primariagiurgiu.ro/monitorul-oficial-local/transparenta-decizionala/anunturi-publice/> și Direcției Programe Europene cu adresa nr. **519/08.01.2026**, în vederea publicării și în mass-media locală.

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

ÎNTOCMIT,
Maria POPA

Avizat,
Secretar General
Liliana BAICEANU

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 ședință 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 și 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 transparența decizională în administrația 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

HOTĂRĂȘTE :

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 Instituției Prefectului - Județul 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. _____

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 și 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 și 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, inițiez 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 și va redacta proiectul de hotărâre pe care le vor susține în fața Comisiei pentru Administrație Publică Locală, Juridic și de Disciplină și Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.

PRIMAR,

Adrian Valentin ANGHELESCU

**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 construcție 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:** locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spații libere pietonale.

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

urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfașurată 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 și meteorice controlată. Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfașurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- **UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200mp ADC (sau 30% din suprafața desfașurată), 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 și producție; activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

- **CHARACTERISTICI 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 dacă 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 obținută 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 lățimea; prin excepție se admit parcele care nu respectă această prevedere numai dacă parcela respectivă nu provine dintr-o dezmembrare.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 constructibilitate 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 FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate 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. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul

cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. 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 suprafață desfășurată peste 120mp.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș 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.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. 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 ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. 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 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 înălțimea de maxim 1,5 m cu un soclu opac de cca. 0,3 m și 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 înălțimi 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 și propuneri

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 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.

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

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate și propunem dezbateră și aprobarea în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**Arhitect Șef,
TIBERIU RIBIGAN**



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 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. 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 privind 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 parcelor 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 parcelor 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 parcelor 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 parcelor 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 primăriei;

- 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 dezbateră publică la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, pentru care s-a întocmit Proces verbal dezbateră publică nr. 9398/ 13.02.2020. La dezbateră 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 oficial 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 reclamantul Rădulescu Florian și Rădulescu Irina sub nr. 1993/122/2022.

Prin cererea de chemare în judecată și printr-o serie de cereri adiționale și precizatoare, reclamantul 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 și a grupat cererile reclamantilor 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 părților, potrivit competențelor fiecăruia, să admită actele necesare aprobării PUZ – strada Frasinului nr. 16 A (fost 16B).

Reclamantul 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 reclamantul Rădulescu Florian și Rădulescu Irina în contradictoriu cu părțile Municipiului Giurgiu, Primăria Municipiului Giurgiu și Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, toți părțile cu sediul în Giurgiu, Bd-ul București nr. 49-51, județul Giurgiu și va obliga părțile, 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 ține 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,
Tiberiu RIBIGAN

Șef serviciu,
Emilia IONEȘCU

Întocmit,
Mădălina CIUBOTARU

*„M. PRIMĂRIA”
11.11.2025.*



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel : 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 001 0372 735 333

cod poștal 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 și urbanismul, cu modificările și 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 și 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 funcție de caracterul străzii. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a. Se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale.

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. Retrageria față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Unele față de altele pe aceeași parcelă: În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

- 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



Retragerile:

Față de aliniment: Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții: 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 uși, rampe, trepte, etc.). În toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafața construită desfașurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public. Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Unele față de altele pe aceeași parcelă: Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

-UTR: CC1 – Zona transporturilor rutiere.

Prevederi urbanistice propuse prin PUZ supus aprobării:

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

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

Retrageri:

Clădirile sunt retrase de la aliniament (limita între spațiul public și privat) cu 8,00m față de str. Stejarului și cu min. 9,00 m față de strada Sabarului; în ceea ce privește retragerea constructibilului față de aleile anterioare în zona de acces aceasta este de 5,00m.

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

Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5m.

Circulații și accese: – Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5 m lățime, în prezenta doc. de urb. 5m.

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



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
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 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 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,
tel: 004 0246 211 627; 215 631
mobil: 004 0372 735 333

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



DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 51079 / 28.10.2019

aprob,
PRIMAR,
Nicolae BĂRBU

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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
pentru elaborarea documentației 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 condiții:

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 funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

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 și 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 țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- funcțional: caracterul locuințelor (individuale, colective mici); caracterul țesutului urban (omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență);

- morfologic: tipul parcelarului (rezultat din evoluția localității în timp; creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole); configurația în raport cu spațiul stradal (spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor; geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite; diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe); tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane);

- volumetria: regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejuririle transparente către stradă cu împrejuriri opace;

- vechime: exprimă atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;

- calitatea construcției: definită prin arhitectură, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor.

Evoluția ipotetică susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

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

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

- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, înătră și extravilane, a noi zone de locuințe individuale și colective pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare.

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

H maxim se va definitiva prin PUZ, și se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Suprafață spații 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, 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.

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

Accesul pe teren se realizează din str. Sabarului (nord) și str. Fracinului (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 suprafață 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 construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Cf. art. 27 din HG nr. 525/ 1996 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Cf. art. 28 din HG nr. 525/ 1996 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile 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 Regulamentului UE 679/ 2016.

- (2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și 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 nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură*).
- (6) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

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

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea 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. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30m - o singură bandă de 3,5m lățime; cele cu o lungime de 30m până la maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

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

5. Capacitățile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – 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 însoțire.

Se vor respecta orice alte condiții impuse prin avize/ acordurile obținute.

Elaborare PUZ

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din prevederile HCLM 196/ 2001 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/ 2010.

PUZ se elaborează, conform legislației în vigoare, după obținerea avizelor obligatorii cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a observațiilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

Pentru elaborarea documentației de urbanism se vor respecta prevederile Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și 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 și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”; Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000 care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, precum și alte norme și normative în vigoare.

În ceea ce privește conținutul documentației 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 circulației, zonificare funcțională, dezvoltarea echipării edilitare în corelare cu avizele obținute), regulament local de urbanism;
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situația existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare și echipare edilitară), plan privind proprietatea și circulația terenurilor;
- alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înțelegerea reglementărilor propuse.

PUZ se prezintă spre aprobare pe suport de hârtie, în patru exemplare.

- Documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online.
- Documentația se va elabora și în format .dwg și GIS și 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 ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

Șef Birou,
Silvia CORNOIU

Am primit un exemplar

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

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 569 din 15.10. 2019

În scopul obținerii autorizației 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 poștalStr. FRASINULUI, nr. 16B sau identificat prin nr. CF 38666, 39955, 39785 și nr. cadastral 38666, 39955, 39785, plan de situație, plan de încadrare în zona.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren aparținând domeniului privat al persoanelor fizice, (conform act notarial 882/23.05.2018 emis de NP Vlasceanu Ioana) anapentru 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

-folosința actuală: curii construcții, arăbii, livada

-destinație: curții construcții.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM 37/2011 terenul se situează în subzona IS7 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ DOTĂRIILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER), precum și în subzona CC1 – zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent strazilor FRASINULUI și SABARULUI, care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de min. 12 m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 6m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.”

- UTILIZĂRI ADMISE - instituții, servicii și 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 prescolar 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 și multietajate; - spații libere pietonale, saje 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 și de zonare seismică. Se admite amplasarea de locuințe colective cu servicii și comerț cu amănuntul la parter. Se admit activități manufacturiere care nu utilizează spațiul liber din incintă pentru producție și depozitare și nu produc noxe incompatibile cu vecinătate. Se admite amplasarea de sport și agrement în spații deschise fără a stânjeni echipamentele și locuințele din vecinătate.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; - curățători chimice; - depozități de materiale refoșabile; - platforme de precollectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (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 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 și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcani laterale și 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 și 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 și

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.

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 amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcan este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitenți) 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 cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studii 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 calcanale clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.5m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m. Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. 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 stânenirea circulației rutiere și pietonale.

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor 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, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și 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 bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și

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.

surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Spațiile 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 proprietății este necesar acordul notarial al vecinilor implicați.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** POT maxim = 50%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procente de mai sus

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** CUT maxim = 2mp ADC/ mp teren.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul pentru realizarea unui complex de locuințe 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 memorii tehnice explicative, care va cuprinde prezentarea operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora 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 în 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.București bl.111, sc.A+B, parter.** În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/ sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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 AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

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

[] D.T.A.C.

[] D.T.O.E.

[] D.T.A.D.

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

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

[X] alimentare cu apă

[] aviz pentru racord alimentare cu apă

[X] canalizare

[] aviz pentru racord canalizare

[X] alimentare cu energie electrică

[] aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte

[X] alimentare cu energie termică

[] acord Direcția Patrimoniu PMG

[X] gaze naturale

[] acord Direcția Servicii Publice PMG

[X] telefonizare

[] salubritate (contract evacuare deșeuri)

d.2) avize și acorduri privind:

[X] securitatea la incendiu

[] protecția civilă

[X] sănătatea populației

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

[] Certificat de atestare fiscală – DITL

[] Aviz M.C.I.N. – D.J.C. Giurgiu

[] Aviz Serviciul Român de Informații

[] Acord Inspectoratul de Stat în

[] Aviz M.A.N. prin Statul Major

[] Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă

Construcții în cazurile precizate în General

regimul tehnic

[X] Aviz I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier

[] Aviz M.A.I.

[] Aviz Compania Națională 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 și consultare a publicului cf. HCLM 196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010; Documentația va include analiza circulației și soluțiile necesare pentru asigurarea fluentei traficului și coerența drumurilor propuse cu arterele de circulație existente.

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

[] 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

[x] Studiu topografic vizat

[] Expertiza tehnică

[] Studiu de circulație

OCPI GIURGIU

IX) e) Punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

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

PRIMAR,
Nicolae BARBU



SECRETAR GENERAL,
Băiceanu LILIANA

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZAȚU

ȘEF BIROU,
Silvia CORNOIU

ÎNTOCMIT,
Ciprian SIVU-DAPONTE

Achitat taxa de: 120.00 lei, conform Chitanței nr. 0195183 din 30.09.2019

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

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.

ROMÂNIA, județul 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 județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, fdt. 1907, nr. 6 și **Irina RĂDULESCU** cu domiciliul în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, str. Victoriei, nr. 13, telefon/fax **0737810047**, înregistrată la nr. **38035** din **11.04.2024**, pentru imobilele - terenuri și/sau construcții -, situate în județul **GIURGIU**, municipiul/orașul/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 Documentației de urbanism nr.11128 D.U.366/2009, faza PUG actualizat aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011, prelungită prin Hotărârile Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și nr. 225/ 2023

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil – 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/ 11.09.2017 emis de Neagoe Mihaela situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- nu sunt situate în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire
- imobilul identificat cu CF 39955, NC 39955 este grevat cu sarcină drept de suprafață 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;
- folosința actuală: arabil, livadă, curți-construcții;
- destinația: 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 referință **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 împrejurimile, 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, în domeniul administrativ și financiar-bancar, **IS2A** – Subzona de comerț, service, **IS3** – Subzona de cult, **IS4** – Subzona construcțiilor pentru învățământ, **IS5** – Subzona construcțiilor pentru cultura, **IS6** – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

- **UTILIZĂRI ADMISE:** Sunt admise reparații la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spații verzi amenajate – plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spații libere pietonale.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** 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 gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; sere de maxim 100mp; 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 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.

unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admite conversia locu înțelor în alte funcțiuni permise în zonă cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 30%; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 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 puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250mp și 600mp, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 22:00; spații închise pentru spectacole sau sport; lăcașuri de cult; spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.; se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tineriagerie, etc.); panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietăților învecinate; funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagregamente, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate; funcțiuni care produc un nivel de zgomot peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

- **UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice); funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața 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 și producție; activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagregamente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitari de materiale refoșosibile; platforme de precolectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea 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):** Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafața de minim 350mp și un front la stradă de minim 15m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12m pentru locuințe cuplate. Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită de minim 3,5m; pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat deschis circulației publice. Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții: 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 uși, rampe, trepte, etc.). În toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafața construită desfășurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public. Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care proiectul de reparcelare se stipulează astfel. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate 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. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m. Nerespectarea retragerilor precizate conform RLU este posibilă cu acordul autenticat al proprietarilor direct afectați.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Pentru locuințe parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime. Pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat legal înființat și deschis circulației publice.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. 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.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

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

strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexe le 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 și 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 ȘI SPAȚII PLANTATE:** Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelor 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 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 și 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:** CŪT 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 reprezentativitate 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 și 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 și 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 și de zonare seismică. Se admite amplasarea de locuințe colective cu servicii și comerț cu amănuntul la parter. Se admit activități manufacturiere care nu utilizează spațiu 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 afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** În cazul construcțiilor 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 și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcan laterale și 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 și 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 și 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 amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcan este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creează aglomerație 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

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

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 funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice. În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. 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 să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

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

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor. În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetria și finisaje tradiționale. În zonele noi se recomandă fațade cu volumetria și finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și 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 bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supraterrane 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 ȘI 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 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.

- 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 și urbanismul, autorizarea investiției este condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității;

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

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

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

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

Prin PUZ se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

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

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

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

PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie realizată prin grija inițiatorului. Se vor respecta prevederile articolului 4.11.1, anexa 4 din HG nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, privind accesul la carosabile.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:
ELABORARE PUZ - PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

condiții: După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- [x] acord notarial al beneficiarului sarcinii "intabulare, drept de suprafață dna Macriu Puica", conform C. Partea III. Sarcini din extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 70027/ 16.26.2005;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
- [] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- [x] alimentare cu apă (aviz amplasament) [] aviz pentru racord alimentare cu apă
- [x] canalizare (aviz amplasament) [] aviz pentru racord canalizare
- [x] alimentare cu energie electrică (aviz amplasament) [] aviz SC ADPP Giurgiu SA - evacuare deșeuri inerte
- [x] alimentare cu energie termică [] salubritate (contract evacuare deșeuri inerte)
- [x] gaze naturale (aviz amplasament) [] acord Direcția Patrimoniu PMG
- [x] telefonizare [] acord Direcția Servicii Publice PMG
- d.2) avize și acorduri privind:
- [x] securitatea la incendiu [] protecția civilă [x] sănătatea populației
- d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora
- [x] aviz I. P.J. Giurgiu - Serviciul rutier
- [] atribuire nr. poștal - Direcția 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 autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- [x] Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanștilor 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,
Adrian Valentin ANGELESCU

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

L.S.

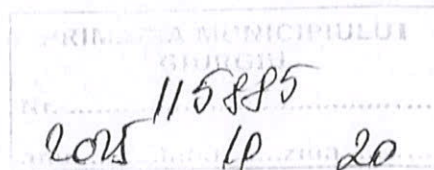
Intocmit
Ana-Maria Tatu

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 17.06.2025

Adrian
ANGELESCU Florina
16 - 06 - 2025

Ciubotariu



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 Retele Electrice 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. Situatie 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*

1.1 DATE 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 lucrării

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 lucrării 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 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 (prospect 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 existente sunt:

POT=0.61% (0.59% la nivelul lotului 1) , CUT=0.0061(0.0059 la nivelul 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 nordnord-est 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 intervale 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 in suprafata din depozite de varsta cuaternara, asezate peste fundamentul cretacic calcaros.Hidrologia zonala se caracterizeaza prin prezenta stratului acvifer cu nivel liber variabil, in depozite aluvionare de nisipuri cu pietrisuri - apartinand cuaternarului. Geomorfologic, amplasamentul se gaseste pe terasa inferioara a Dunarii -zona depresionara; in 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 inghet 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 $K_s = 0,16$ si $T_c = 1,5$ 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, alternand 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, reseaua 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 gunoarie, 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 învățământ 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;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precoatare 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 profesii 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 gunoierului, 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 puțin 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 22:00.

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

Se admite amplasarea atelierelor de intretinere 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 împrejurimea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5m de limita proprietatilor invecinate;

- functiunile altele decât locuirea sunt permise numai daca nu se încadrează în urmatoarele cazuri:

- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22:00, producând dezagremente, la mai puțin 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 puțin 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 re folosibile;

- platforme de pre colectare 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 intretinere 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 în zona vistica a terenului, pe plansa de circulatii aferenta PUG este mentionata creerea unui drum public, astfel acesta portiune se încadrează în 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 intretinerea 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 intretinerea 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 comerțul en-gros si pentru comerțul 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 intretinerea 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

Lucrările, 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 in prezentul PUG;

Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in 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 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 in autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru inceperea 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 evidentiata 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 conform 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 reseaua 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 studiu se doreste corelarea 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**, locuinte 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:

- 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 dezvoltarea 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 continuare sa nu se afla la acest moment constructii 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 fuctionala 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 forme si suprafetelor parcelelor, ar face o serie de loturi neconstruibile, este pusa sub semnul intrebării de elaboratorul prezentei documentatii.

Functionea propusa este clar ca nu influenteaza negativ zona, iar in ceea ce priveste celelalte prescriptii ce raman valabile pentru terenurile adiacente celui studiat, elaboratorul prezentei documentatii considera necesara reevaluarea acestei zone in conformitate cu situatia din teren in momentul elaborarii noului PUG, deoarece aceste prescriptii depasesc cadrul prezentei documentatii ce analizeaza exclusiv 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 constructibilului 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 constructibilului) 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 constructibil:

1. pentru loturi:
retragere 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 cu amplasamentul noului aliniament) se reglementeaza retragerea constructibilului in aceste zone la 5.00m.
3. pentru realizarea obiectivului de utilitate publica OUP3 s-a instituit o fasie de zona neconstructibila 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
LOTUL 1	39955	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
		total	11281				
LOTUL 2	38666	LOT 2.1	181		0	0	CC1pr
		S OUP1 din lot 2			15.82		CC1
		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

Indicatori 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 acestor 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 Ghizdarului se propune 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 REELE 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-construcții si platforme astfel:

	nr.cad	S TEREN	existent			propos	
			agricol				
			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 :

Etapă nr.1 – maxima prioritate

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

Etapă 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 :
 - o Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
 - o 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. – imprejmui

Seiune 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 fost 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 detalieri.**
- 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 partii special care includ spatii pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- **parcage 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 gunoierului, 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 re folosibile;
 - platforme de pre colectare 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 (SUPRAFETE, 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 construabila 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 între 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 jumătate din înălțimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren ~~dar nu mai puțin 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 între cladiri.**
- Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcare 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 jumătate din înălțimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin 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 jumătate din înălțimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m.**

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

Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornise a cladirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.(în cazul de față 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 circulațiilor publice. Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*. S-a reglementat un număr de minim 2 locuri de parcare în Stejarului și cu min.9.00m față de strada Sabarului; în ceea ce privește retragerea construiabilului față de aleile interioare (CC1pr) în zona de acces aceasta este de 5.00m

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

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

interiorul fiecărui lot la care se adaugă 4 locuri de parcare pentru vizitatori amplasate în cadrul subzonei funcționale CC1pr (v.cap. următor)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Toate cladirile vor fi prevăzute cu acoperis din materiale durabile.

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

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

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

Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor.

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; minim 40% din grădina de fatadă se va planta cu arbori.

Spatiile 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 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 cladirile învecinate.

ARTICOLUL 14 - 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.

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 înalțimi P+2 = 1,0mp ADC/ mp teren

CC1pr ALEI PRIVATE IN INCINTA

Include ansamblul rețelei de transport rutier în incinte private; acesta subzona nu admite construibilitatea în 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 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 intretinerea 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 intretinerea 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 intretinerea 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, rețelilor 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 rețele 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 în 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 alinamente 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 11, 12, 14 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"

NORD

1. INCADRARE IN TERITORIUL

1

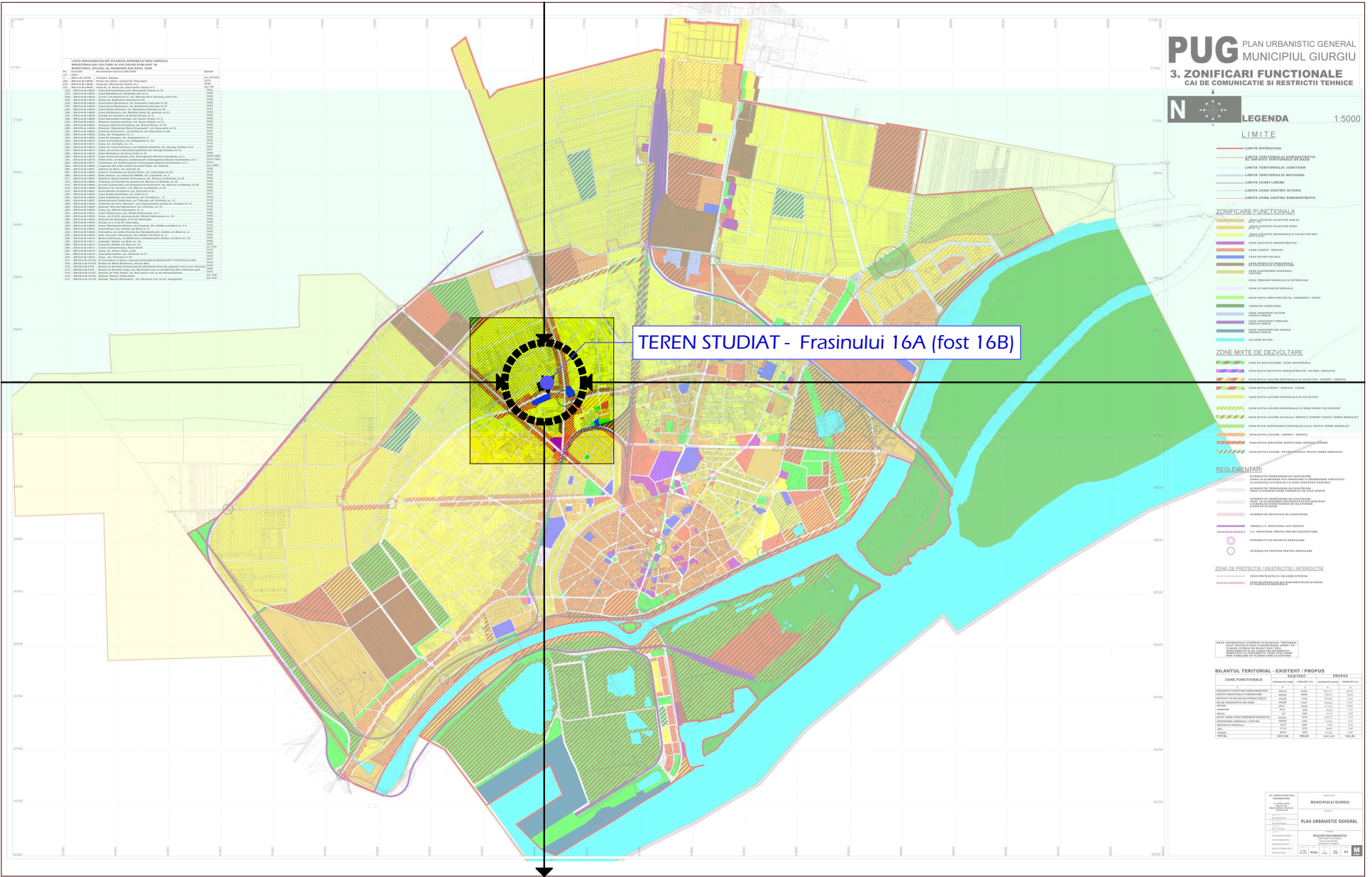
LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)

IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785

PROPRIETAR/INVESTITOR: d-I Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina

SUPRAFATA TEREN : 11628 mp

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



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



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

NORD

100

0

50

LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR: d-I 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 IN 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

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	arabil	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

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

6.00

3.00

3.00

3.00

3.00

6.00

2.00

2.00

2.00

2.00

DISEFUNCTIONALITATI - 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 carosabilului pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor [str. Frasinului, str. Sabarului]; 2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolositor functional, cu potential economic ridicat rezultat accesibilitatea foarte buna - Reglementarea acestei zone (implicat 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 reseaua 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;

837 ATELIER DE ARHITECTURA

specificatie

nume

semnatura

REDACTAT

arh.int.M.Negulescu

PROIECTAT

arh.D.Negulescu

DIRECTOR

arh.D.Negulescu

scara

1:500

data

03.20

Titlu proiect

PUZ NR CAD 39955, 38666, 39785 "Complex locuire individuala" mun. Giurgiu Frasinului 16A (fost 16B)

Titlu planşa

SITUATIA EXISTENTA SI REGLEMENTATA

Proprietar/ Investitor

d-I RADULESCU FLORIAN d-na RADULESCU IRINA

proiect nr.

1041/19

faza

PUZ

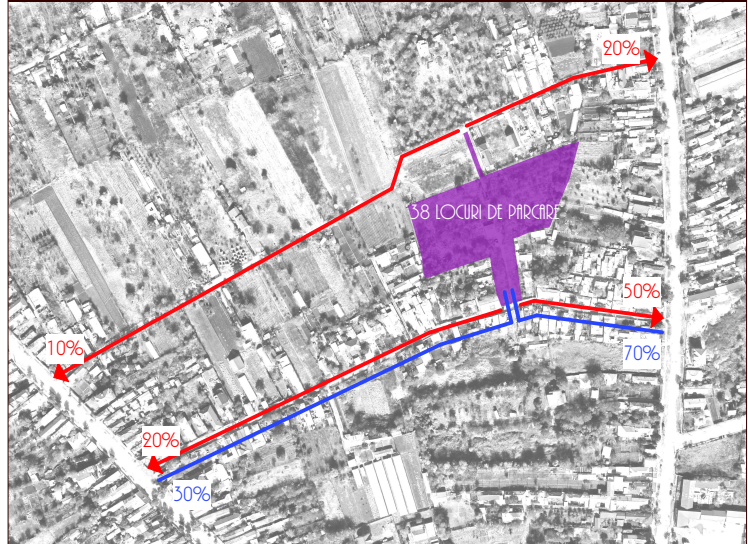
planşa nr.

2

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

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 1.18	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	455.63	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
total	11281		0	0	CC1pr
LOT 2.1	181		0	0	CC1
S OUP1 din lot 2	15.82				CC1
total	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

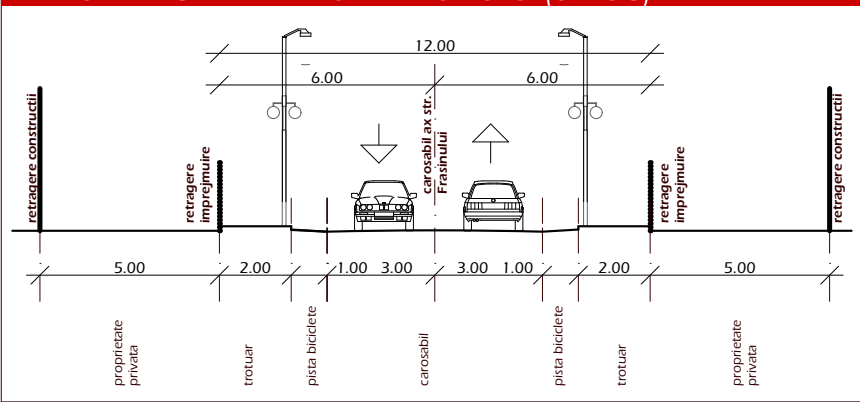


nr. Parcari	%	nr. Auto
38	80	30
procent utilizare concomitenta	80	24

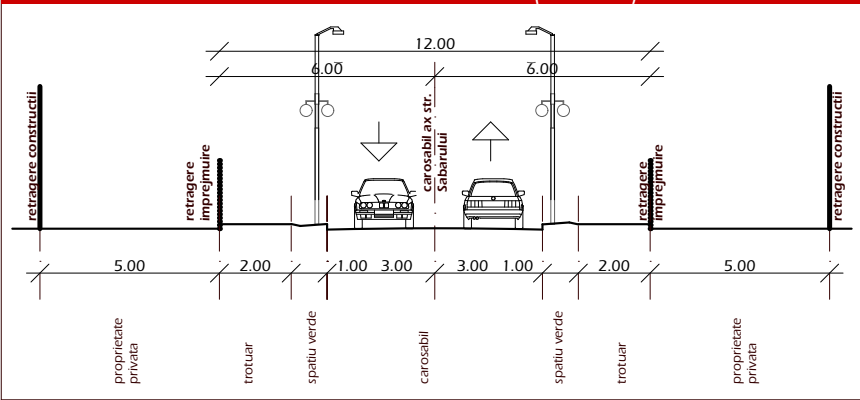
	intrare	nr. Auto	iesire	nr. Auto
Sabarului	spre Ghizdarului	0	0	10
	spre Balanoaiei	0	0	20
Frasinului	spre Ghizdarului	30	7	20
	spre Balanoaiei	70	17	50
TOTAL	100	24	100	24



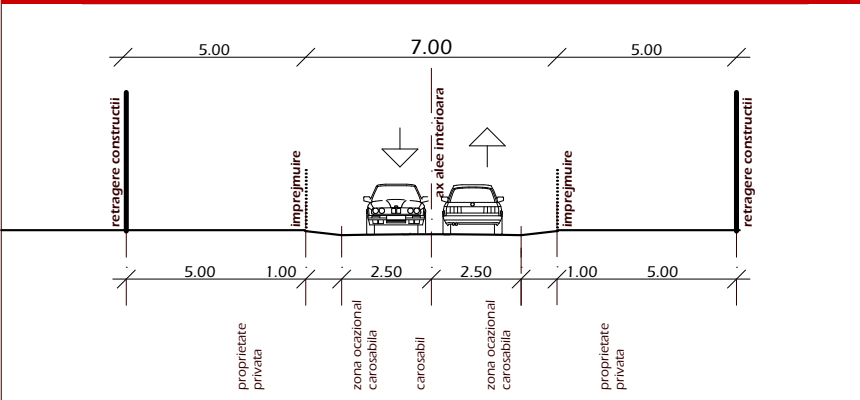
AA PROFIL REGLEMENTAT STR. FRASINULUI (cf. PUG)



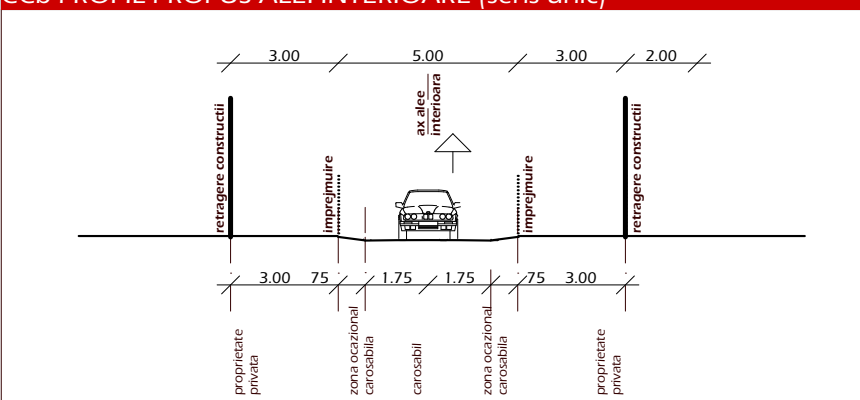
BB PROFIL REGLEMENTAT STR. SABARULUI (cf. PUG)



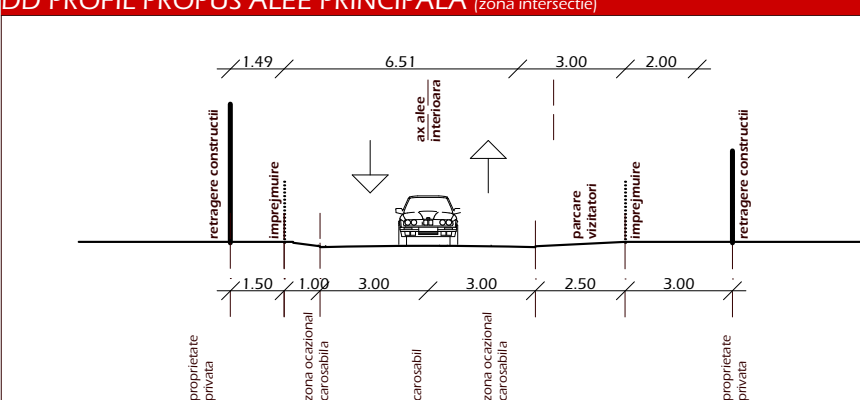
CCa PROFIL PROPUȘ ALEI INTERIOARE



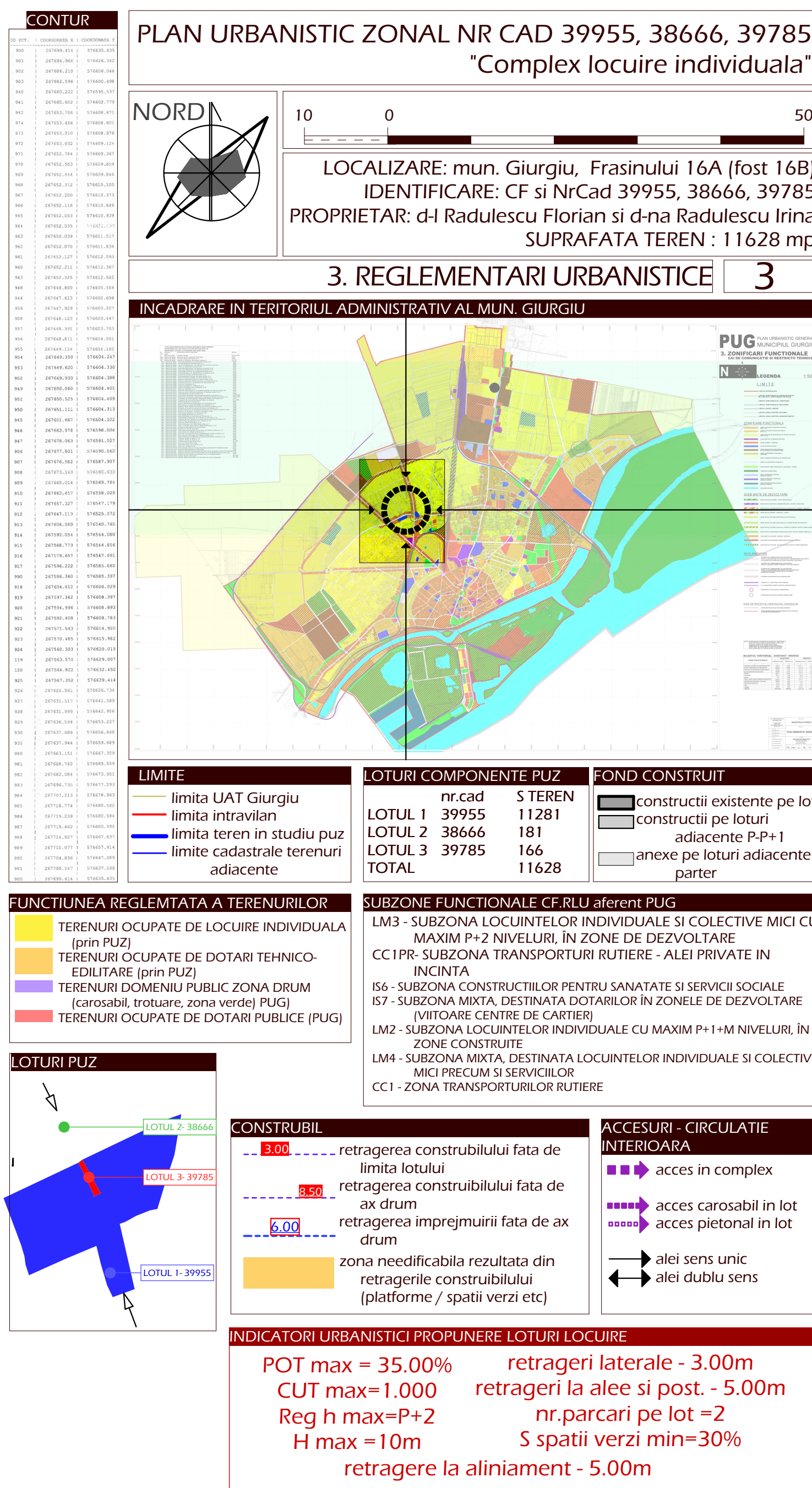
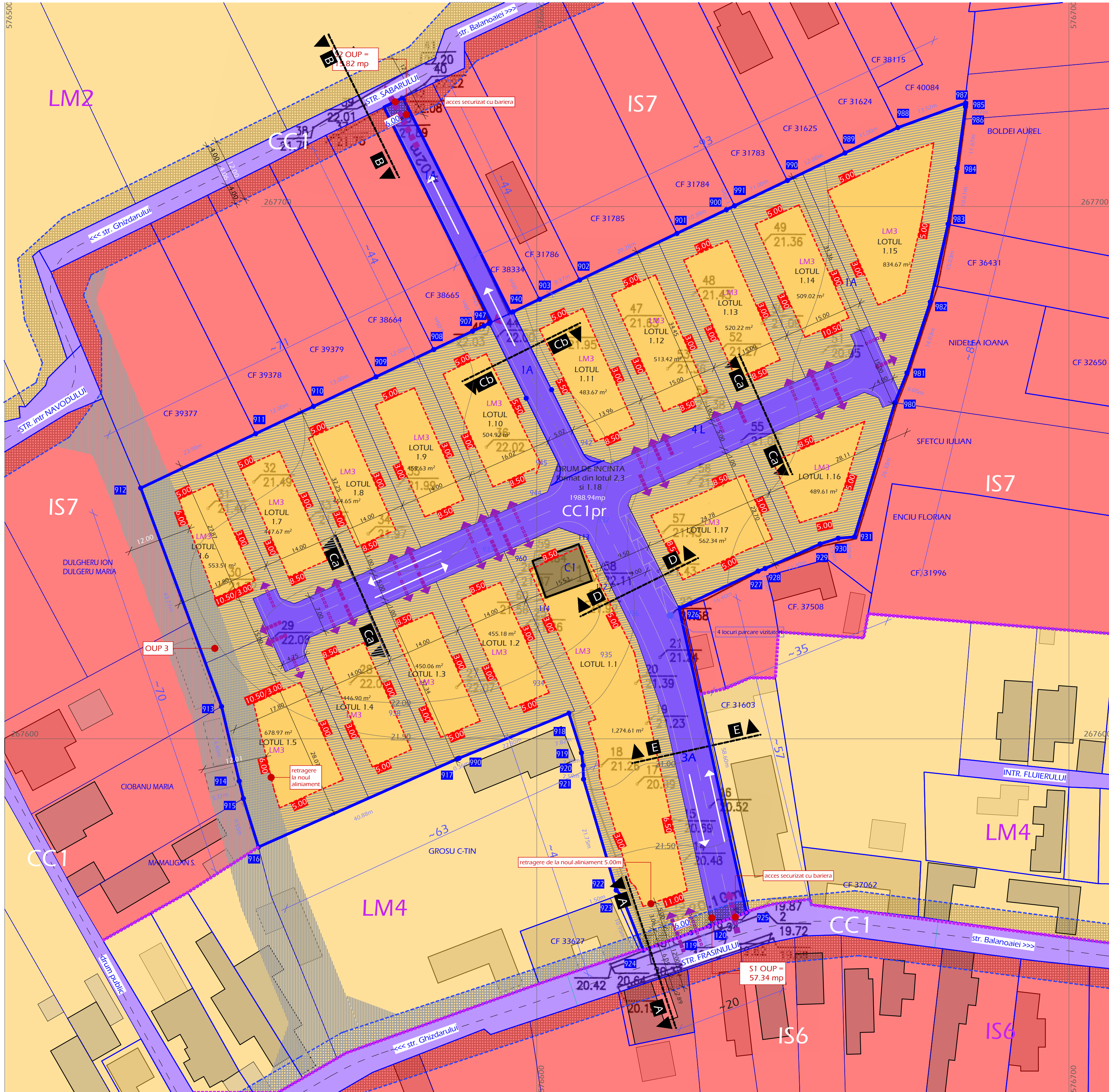
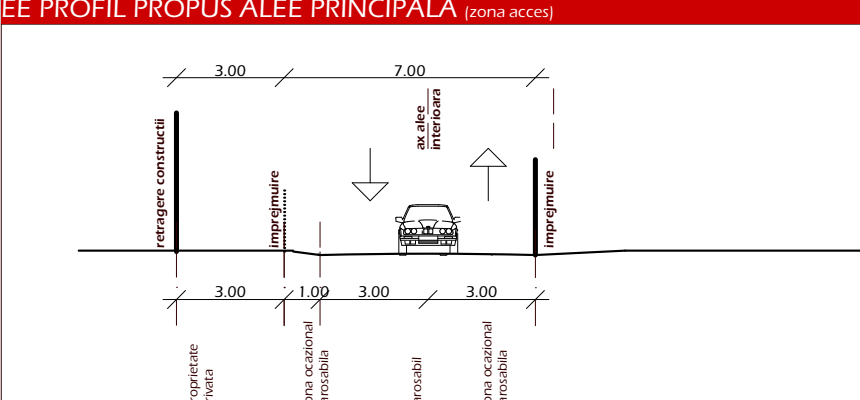
CCb PROFIL PROPUȘ ALEI INTERIOARE (sens unic)

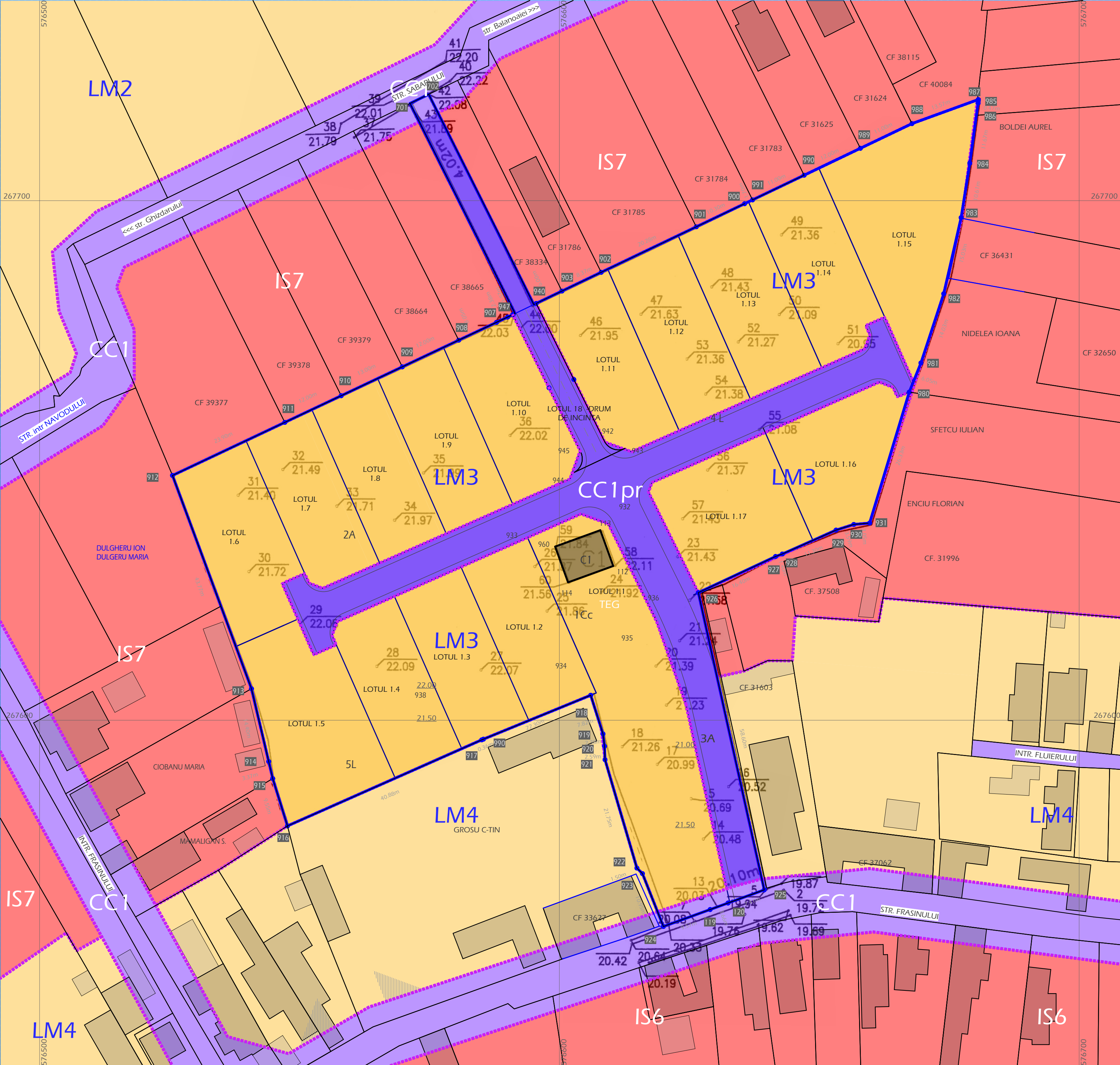


DD PROFIL PROPUȘ ALEE PRINCIPALA (zona intersectie)



EE PROFIL PROPUȘ ALEE PRINCIPALA (zona acces)





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

1000

0

50

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

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6

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

LM3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN 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 IN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER)

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

LM4 - SUBZONA MIXTA, DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR

CC1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

837

ATELIER DE ARHITECTURA

Prezentarea documentatiei reglementatoarea exclusiv terenului de studiu, pentru terenurile adiacente propunerile sunt preluate cf. PUG si nu se constituie in reglementare suplimentara la nivel de PUZ

Prezentarea documentatiei grafice a avut la baza lucrarile cadastrale realizate de SC Terracad SRL, ridicarea topografica realizata de Rovard SRL

specificatie

nume

semnatura

REDACTAT

arh.int.M.Negulescu

PROIECTAT

arh.D.Negulescu

DIRECTOR

arh.D.Negulescu

scara

1:500

data

03.20

Proprietar/ Investitor

d-I RADULESCU FLORIAN
d-na RADULESCU IRINA

Titlu proiect

PUZ NR CAD 39955, 38666, 39785
"Complex locuire individuala"

Titlu plansa

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

proiect nr.

1041/19

faza

PUZ

planșa nr.

6

576500

267700

267600

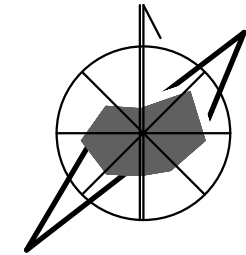
576500



CONTUR

900	267698.500	576606.542
901	267698.500	576606.542
902	267698.500	576606.542
903	267698.500	576606.542
904	267698.500	576606.542
905	267698.500	576606.542
906	267698.500	576606.542
907	267698.500	576606.542
908	267698.500	576606.542
909	267698.500	576606.542
910	267698.500	576606.542
911	267698.500	576606.542
912	267698.500	576606.542
913	267698.500	576606.542
914	267698.500	576606.542
915	267698.500	576606.542
916	267698.500	576606.542
917	267698.500	576606.542
918	267698.500	576606.542
919	267698.500	576606.542
920	267698.500	576606.542
921	267698.500	576606.542
922	267698.500	576606.542
923	267698.500	576606.542
924	267698.500	576606.542
925	267698.500	576606.542
926	267698.500	576606.542
927	267698.500	576606.542
928	267698.500	576606.542
929	267698.500	576606.542
930	267698.500	576606.542
931	267698.500	576606.542
932	267698.500	576606.542
933	267698.500	576606.542
934	267698.500	576606.542
935	267698.500	576606.542
936	267698.500	576606.542
937	267698.500	576606.542
938	267698.500	576606.542
939	267698.500	576606.542
940	267698.500	576606.542
941	267698.500	576606.542
942	267698.500	576606.542
943	267698.500	576606.542
944	267698.500	576606.542
945	267698.500	576606.542
946	267698.500	576606.542
947	267698.500	576606.542
948	267698.500	576606.542
949	267698.500	576606.542
950	267698.500	576606.542
951	267698.500	576606.542
952	267698.500	576606.542
953	267698.500	576606.542
954	267698.500	576606.542
955	267698.500	576606.542
956	267698.500	576606.542
957	267698.500	576606.542
958	267698.500	576606.542
959	267698.500	576606.542
960	267698.500	576606.542
961	267698.500	576606.542
962	267698.500	576606.542
963	267698.500	576606.542
964	267698.500	576606.542
965	267698.500	576606.542
966	267698.500	576606.542
967	267698.500	576606.542
968	267698.500	576606.542
969	267698.500	576606.542
970	267698.500	576606.542
971	267698.500	576606.542
972	267698.500	576606.542
973	267698.500	576606.542
974	267698.500	576606.542
975	267698.500	576606.542
976	267698.500	576606.542
977	267698.500	576606.542
978	267698.500	576606.542
979	267698.500	576606.542
980	267698.500	576606.542
981	267698.500	576606.542
982	267698.500	576606.542
983	267698.500	576606.542
984	267698.500	576606.542
985	267698.500	576606.542
986	267698.500	576606.542
987	267698.500	576606.542
988	267698.500	576606.542
989	267698.500	576606.542
990	267698.500	576606.542
991	267698.500	576606.542
992	267698.500	576606.542
993	267698.500	576606.542
994	267698.500	576606.542
995	267698.500	576606.542
996	267698.500	576606.542
997	267698.500	576606.542
998	267698.500	576606.542
999	267698.500	576606.542
1000	267698.500	576606.542

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

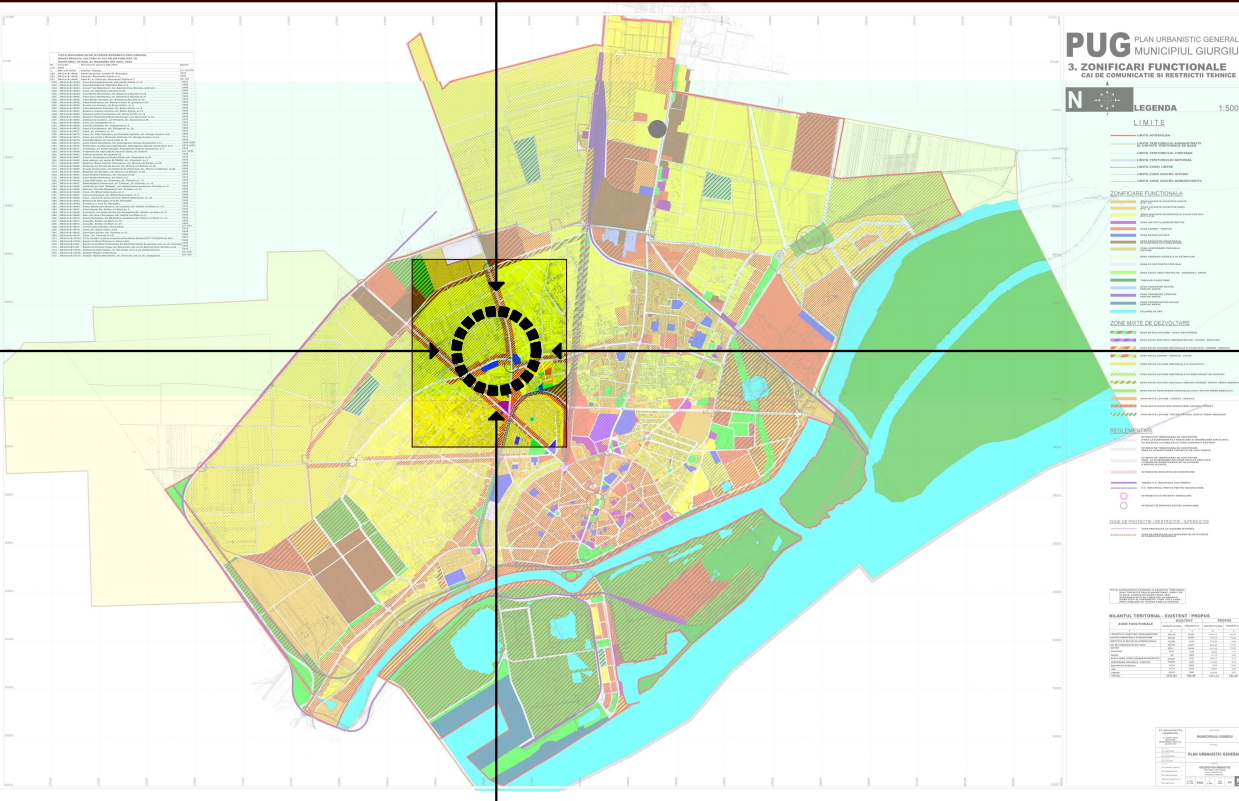


LOCALIZARE: mun. Giurgiu, Frasinului 16A (fost 16B)
IDENTIFICARE: CF si NrCad 39955, 38666, 39785
PROPRIETAR: d-I Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina
SUPRAFATA TEREN : 11628 mp

7. PROPUNERE ORIENTATIVA

7

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUN. GIURGIU



LIMITA	FOND CONSTRUIT	LOTURI COMPONENTE PUZ
limita UAT Giurgiu	construcții existente pe lot	nr.cad
limita intravilan	construcții pe loturi	LOTUL 1 39955 11281
limita teren in studiu puz	adiacente P-P+1	LOTUL 2 38666 181
limite cadastrale terenuri	anexe pe loturi adiacente - parter	LOTUL 3 39785 166
adiacente		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 PROPUȘI 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%		I LM3	143.65	11.27	0.30
LOT 1.2	455.18	P+2	35%		I LM3	132.1	29.02	0.77
LOT 1.3	450.06	P+2	35%		I LM3	132.1	29.35	0.78
LOT 1.4	446.9	P+2	35%		I LM3	132.1	29.56	0.79
LOT 1.5	678.97	P+2	35%		I LM3	132.1	19.46	0.52
LOT 1.6	553.51	P+2	35%		I LM3	132.1	23.87	0.63
LOT 1.7	447.67	P+2	35%		I LM3	132.1	29.51	0.78
LOT 1.8	454.65	P+2	35%		I LM3	132.1	29.06	0.77
LOT 1.9	459.63	P+2	35%		I LM3	132.1	28.74	0.76
LOT 1.10	504.92	P+2	35%		I LM3	132.1	26.16	0.70
LOT 1.11	483.67	P+2	35%		I LM3	132.1	27.31	0.73
LOT 1.12	513.43	P+2	35%		I LM3	132.1	25.73	0.68
LOT 1.13	520.22	P+2	35%		I LM3	132.1	25.39	0.68
LOT 1.14	509.02	P+2	35%		I LM3	132.1	25.95	0.69
LOT 1.15	834.67	P+2	35%		I LM3	132.1	15.83	0.42
LOT 1.16	489.61	P+2	35%		I LM3	107.87	22.03	0.59
LOT 1.17	562.34	P+2	35%		I LM3	130.35	23.18	0.62
LOT 1.18	1988.94		0	0	CC1 pr			
TOTAL	11628							
LOCUIRE INDIVIDUALA	9639.06				LM3			
ALEI IN INCINTA	1988.94				CC1 pr			
SUPRAFATA TOTALA OUP	73.16				CC1			

Prezenta documentatie

grafica a avut la baza lucrarile

cadastrele realizate de SC

Terracad SRL, ridicarea

topografica realizata de

Rovard SRL

837 ATELIER DE ARHITECTURA

specificatie	nume	semnatura
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu	
PROIECTAT	arh.D.Negulescu	
DIRECTOR	arh.D.Negulescu	

SRL

scara

Proprietar/ Investitor

scara

proiect nr.

faza

planșa nr.

FACTURA

Seria RUR Nr. 1022427

Cumparator : RADULESCU FLORIAN

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

Nr. Reg. Com.: J

C.I.F.: 17244352

Sediul : BUCURESTI

Judetul : SECTOR1

Contul : RO09TREZ7005025XXX001815

Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

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 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 <						

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 semnături
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 PROICTIONARE 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 construi 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 ISO 14688-1 – Cercetari si incercari geotehnice. Partea 1 Identificare si descriere.
- SR EN ISO 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 influenta 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 covoare. 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 cretace pliocene si cuaternare. Formatiunile cretace 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 granulat 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 continentală 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;

<i>Temperature aerului</i>	<i>Valori</i>
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
<i>Precipitatii atmosferice</i>	
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 repartitia indicelui de umiditate Thornthwaite este **1**, cu
 $I_m = -20 \div 0$

2.4. Seismicitate Zona se incadreaza, conform SR 111000 / 1-93, in **gradul 7₁ (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 $T_c = 1,0$ sec.

2.5. Incadrare in categoria geotehnica In conformitate cu NP 074/2014 " Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii, 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 epuismenete1 punct
clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	-normala3uncte
vecinatatii(cu risc-fara risc)	- fara risc ...1 punct
zona seismica	- $a_g > 0,24$ <u>2 puncte</u>
	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 documentația existentă în zone foarte apropiate (strazile adiacente și parcelele apropiate din această zonă a mun. Giurgiu, din arhiva personală, întocmită în decursul anilor.
- ❖ S-au avut în vedere situația geologică stabilită prin lucrări de prospecțiuni anterioare executate în zonă
- ❖ S-a apreciat sub prisma condițiilor geotehnice comportarea construcțiilor existente în apropierea amplasamentului

Stratificatia întâlnită în sondajele executate în această zonă a orașului este următoarea:

- 0,00 – 0,50m – Umpluturi (20cm) + Pamant vegetal;
- 0,50 – 1,40m – Argila prafoasă cafenie cenușie până la 1,0m și cafenie galbuie în adâncime, plastic vartoasă.
- 1,40 – 5,00m – Prafuri argiloase și nisipoase, galbene, cu concrețiuni calcaroase, cu caracter macroporic, sensibile la umezire, plastic vartoase
- 5,00 – 5,50m – Nisip slab prafos galben cu intercalatii cenușii,
- 5,50 – 6,00m – Nisip galben cu elemente de piatră,

Delimitările dintre stratele de pamant sunt nedefinite. Structura pamanturilor din zonă are un caracter aluvionar și eolian, cu îngrosări sau efilări ale stratelor pe distanțe scurte. Limitele dintre strate poate să varieze cu cca. 0,50m mai sus sau în jos.

3.3. În funcție de examinarea din punct de vedere litologic a pamanturilor din zonă care a fost coraborată cu datele studiilor mai vechi efectuate pe pamanturi asemănătoare, se pot aprecia următoarele valori caracteristice ale indicilor geotehnici pentru stratul de fundare, argila prafoasă, din suprafața

Caracteristica	Simbol	Valori
Umiditatea naturală	$W \%$	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 consistență	I_c	0,80
Greutatea volumetrică naturală	$\gamma_w (KN/m^3)$	19,5
Greutatea volumetrică uscată	$\gamma_d (KN/m^3)$	15,7
Porozitate	$n \%$	42,6
Indicile porilor	e	0,94
Gradul de umiditate	S_r	0,80
Unghiul de frecare internă	$\Phi (^{\circ})$	14
coeziunea	$c (KPa)$	20-29

Aceste valori menționate în tabel permit aprecierea că pamanturile din amplasament au:

- plasticități ridicate
- consistente în domeniul plastic vartos
- umidități naturale ce se situează pamanturile în domeniul "umed"
- compresibilitate medie
- sensibile la umezire.

Pe baza rezultatelor analizelor de laborator au rezultat următoarele valori caracteristice ale indicilor geotehnici pentru pamanturile macroporice - praf argiloso nisipoase - care alcatuiesc stratul de fundare și zona activă a fundațiilor:

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 (°)	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 influentat de nivelul apei din fluviu, putand oscila cca. 1,0 -1,50m. Se poate socoti ca la data 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..... , de natura terenului de fundare (argile prafoase, plastic vartoase, in suprafata (pana la cca.1,50m), prafuri argiloase si nisipoase cu caracter 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, incastrea 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. $p_{conv.} = 150 \text{ kPa}$, 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 selectate de proiectantul de rezistenta functie de importanta si utilizarea in siguranta a constructiilor

d). Gropile de fundație nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț 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 srafa si panta de 5% dirijata spre exterior. Scurgerea apelor de pe acoperis se va face dirijat prin igheaburi si burlane.

h). Umpluturile perimetrare 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 broasca. Nu se va folosi 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 agumentate 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.

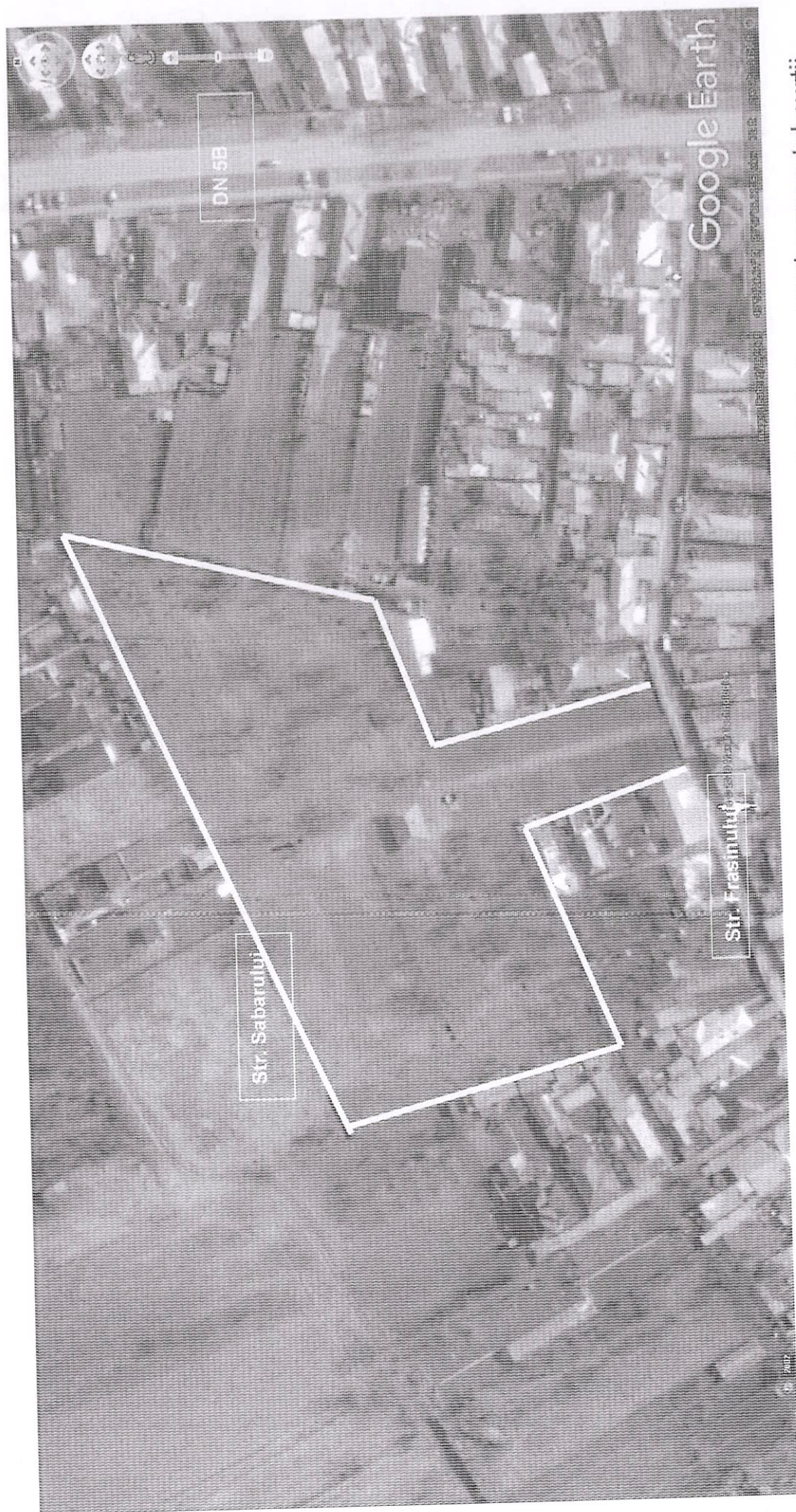
Pentru sapatura, terenul se incadreaza conform " Norme orientative de consumuri de resurse pe articole de deviz pentru lucrari de terasamente Ts - 1994 " astfel:

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

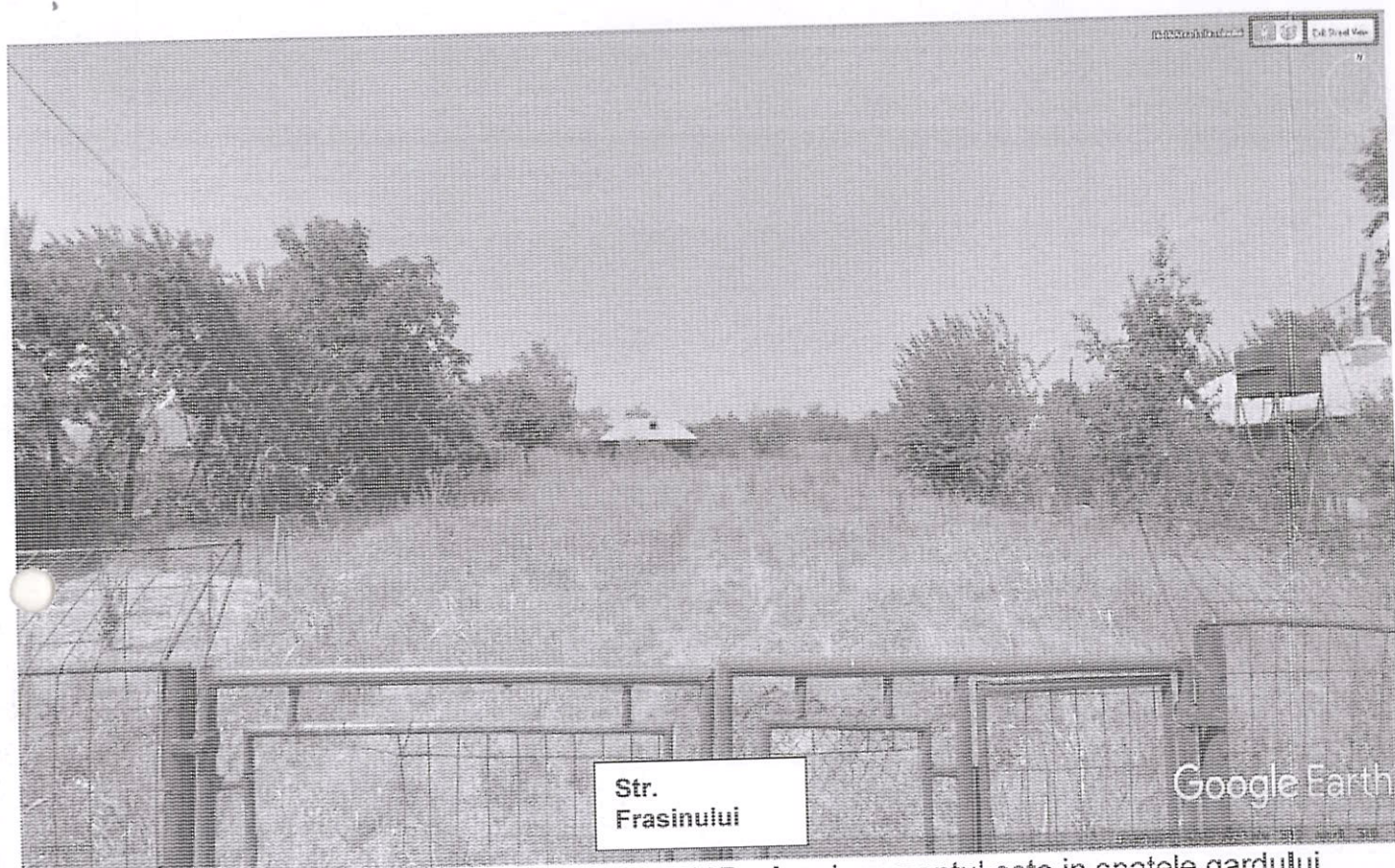
Se recomanda ca la atingerea cotei de fundare sa fie prezent si geotehnicianul pentru a-si da avizul asupra cotei de fundare si naturii terenului.

Intocmit 

geolog S



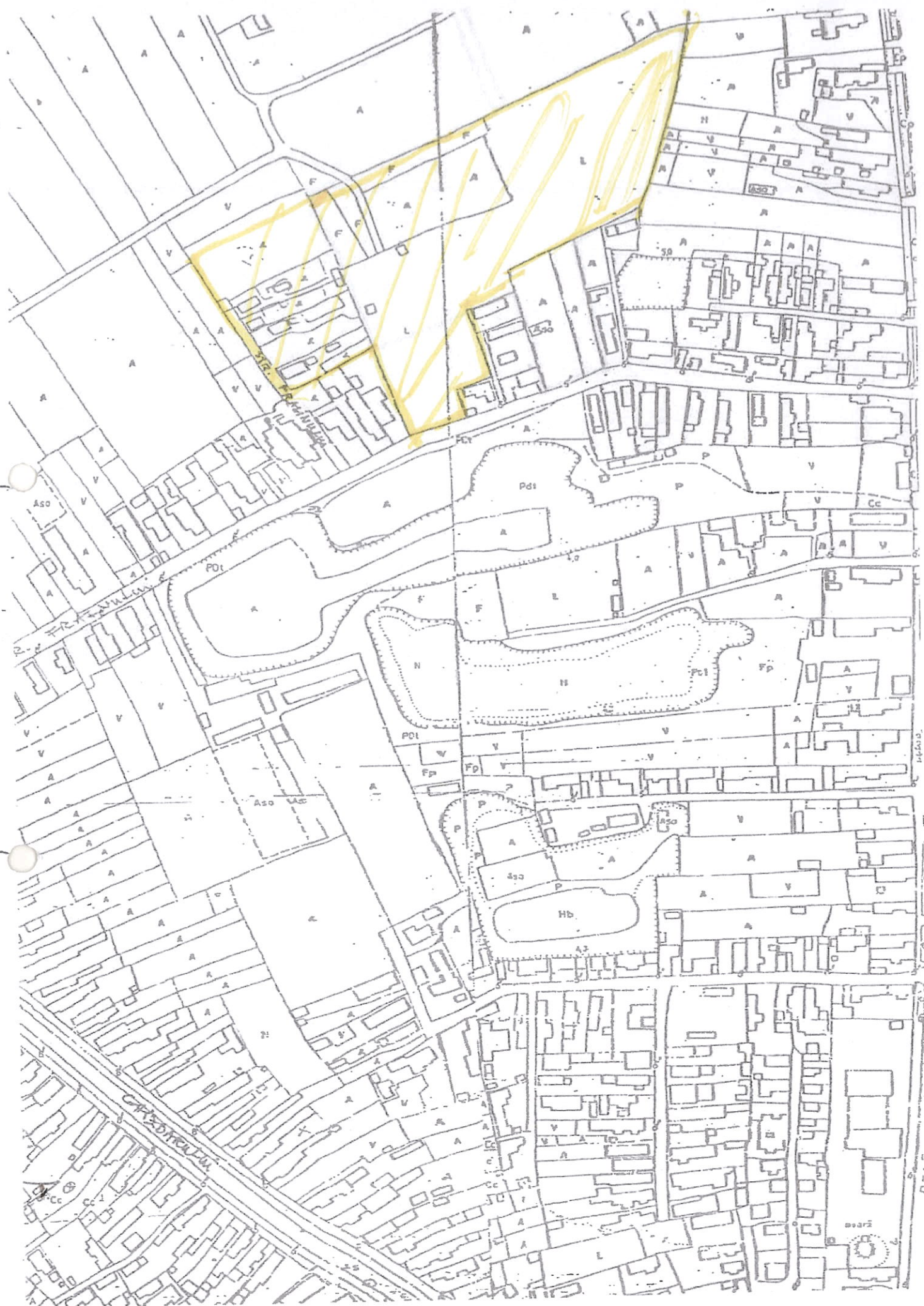
Mun. Giurgiu - jud. Giurgiu – Str. Frasinului nr 16B Nr. cadastral 39955. Poligonul alb indica amplasamentul curții



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

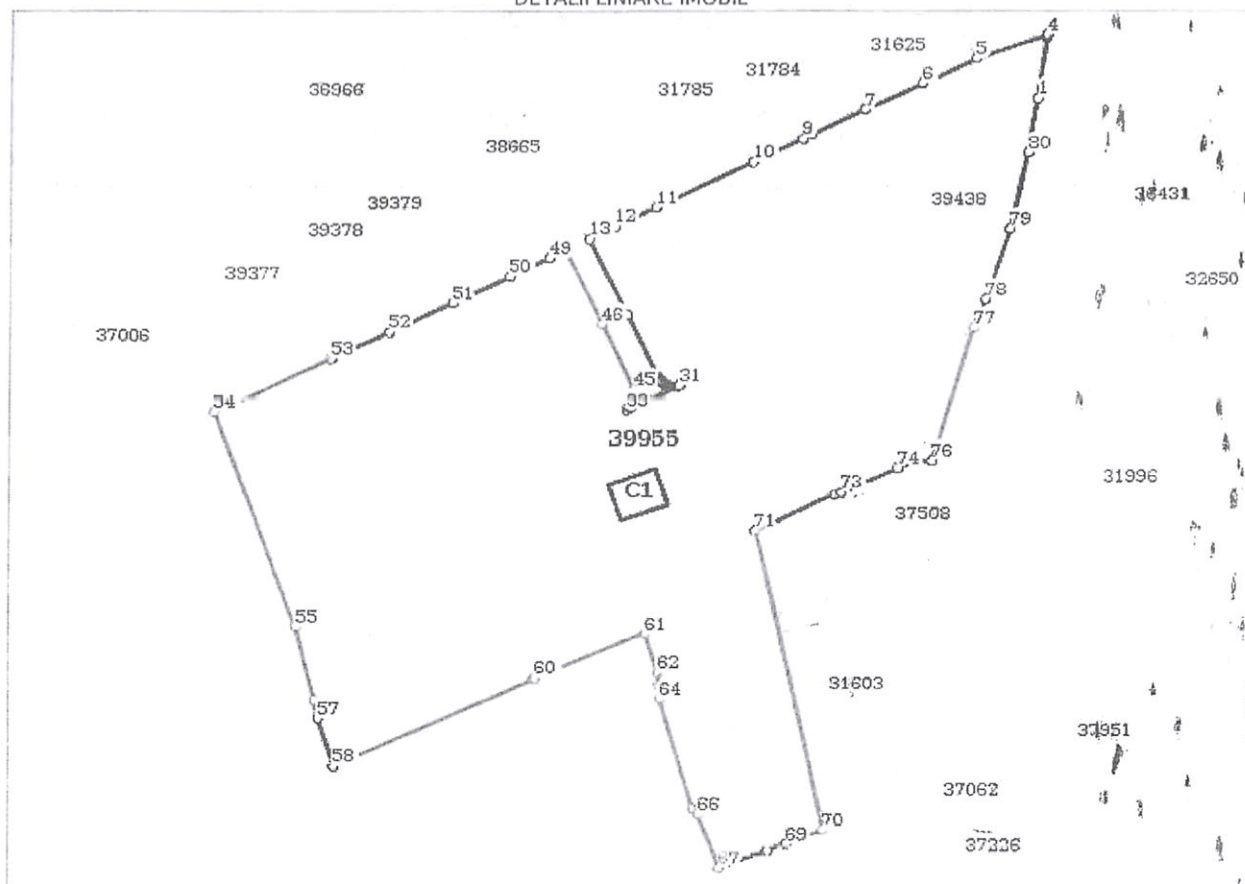


Vedere amplasament din str. Sabarului



Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39955	11.281	Teren intravilan împrejmuit 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;

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.773	-	-	-	
2	curți construcții	DA	645	-	-	-	
3	arabil	DA	5.017	-	-	-	
4	arabil	DA	514	-	-	-	
5	livada	DA	2.828	-	-	-	
6	livada	DA	444	-	-	-	
7	livada	DA	60	-	-	-	

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

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 569 din 15.10. 2019

În scopul obținerii autorizației 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 situație, plan de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației 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 construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

- terenuri situate în zona "D" conform HCLM 173/2007
- folosința actuală: curți construcții, arabil, livada
- destinație: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM 37/2011 terenul se situează în subzona IS7 - SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ DOTĂRIILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIERI), prosum și în subzona CC1 - zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent strazilor FRASINULUI și SABARULUI, care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de min. 12 m, se stabilește aliniamentul reglementat - respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejurimile, la o distanță de 6m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificand în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare."

- **UTILIZĂRI ADMISE** - instituții, servicii și 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 și multietajate; - spații libere pietonale, oaze pietonale acoperite; - spații plantate. Se admit completări cu funcțiuni complementare - comerț cu amănuntul, servicii, alimentare publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**: Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică. Se admite amplasarea de locuințe colective cu servicii și comerț cu amănuntul la parter. Se admit activități manufacturiere care nu utilizează spațiul liber din incintă pentru producție și depozitare și nu produc noxe incompatibile cu vecinătate. Se admite amplasarea de sport și agrement în spații deschise fără a stănjeni 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 afișaj pe plinurile fațadelor, desfiurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; - curățatorii chimice; - depozitări de materiale refolosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (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 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 și un front la stradă de minim 12m. În cazul construcțiilor înscrise între două calcane laterale și 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 și de normele existente. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi recordat printr-o linie perpendiculară ce bisectează unghiul dintre străzi având o lățime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și

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

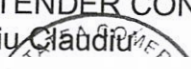
STUDIU DE TRAFIC

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

Beneficiar:

RADULESCU FLORIAN

RADULESCU IRINA

INTOCMIT
SC RAD TENDER CONSTRUȚT 90 SRL
Ing. Marcu 

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 reseaua 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;

STATUTUL COMITETULUI

- 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 trece 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 trece 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	20-35
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	25-35
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:

STATUL ROMÂNIA



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 Balanșoalei 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 constatat in recenzia fluxurilor de circulatie de pe strada studiata si centralizarea acestora pe curenti de trafic.

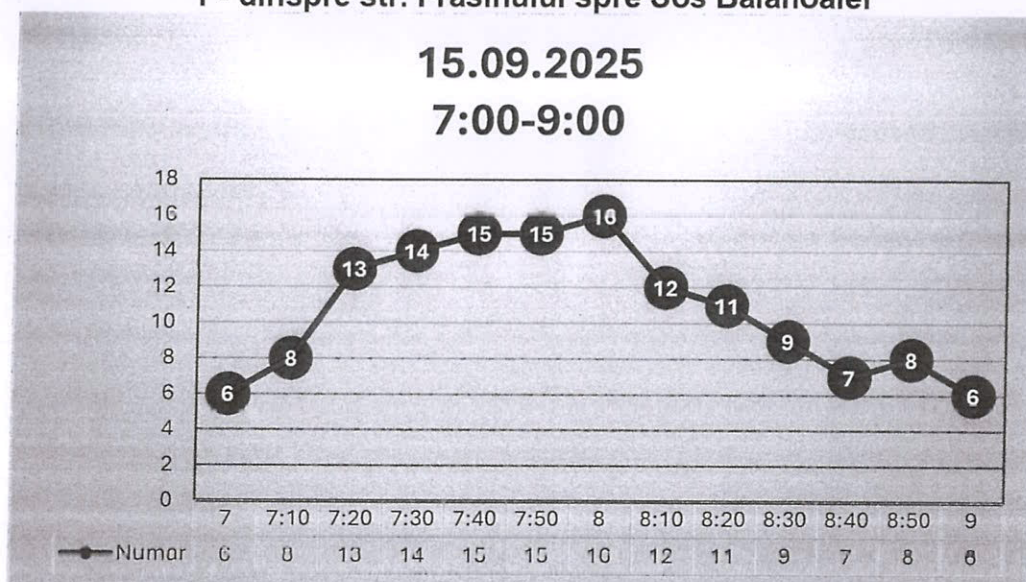
Filmarea fluxurilor de circulatie s-a realizat timp de 2 ore in jurul orei de varf de dimineata si de dupa- amiaza (AM/PM) in 5 zile din timpul saptamanii 15.09.2025 – 20.09.2025.

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

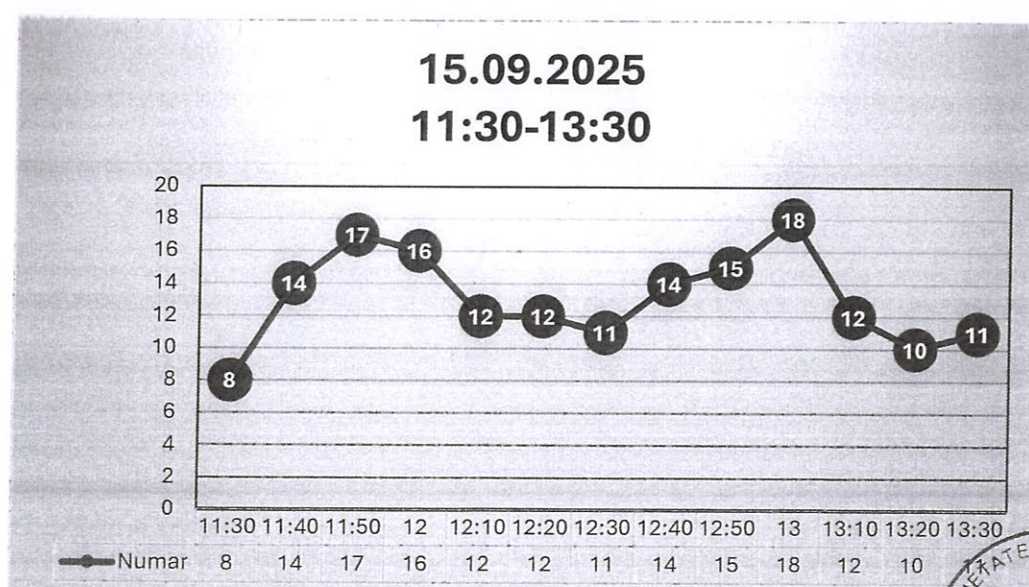
Conventie de interpretare:

Sens de trafic:

1 - dinspre str. Frasinului spre Sos Balanoaiei



15.09.2025-Total masini in intervalul orar 7 0-140

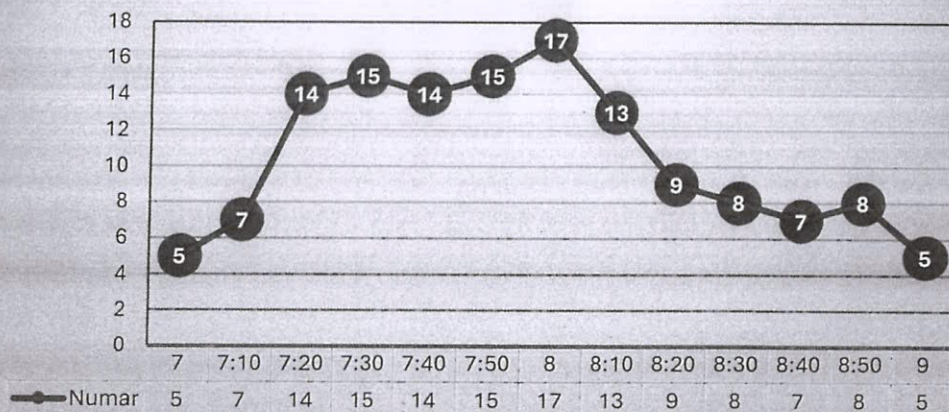


SCIENTIA COMERCIA

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

16.09.2025

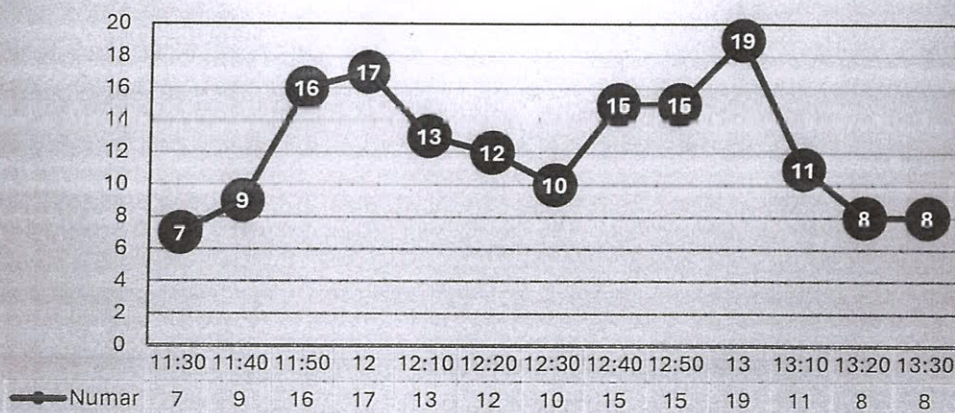
7:00-9:00



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

16.09.2025

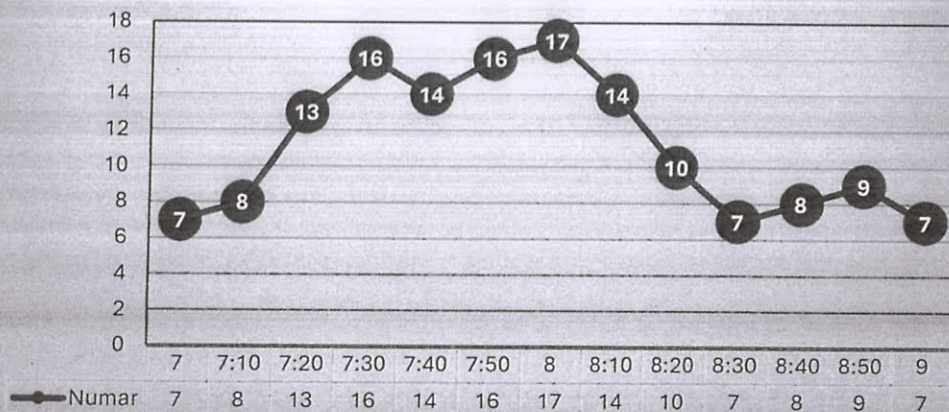
11:30-13:30



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

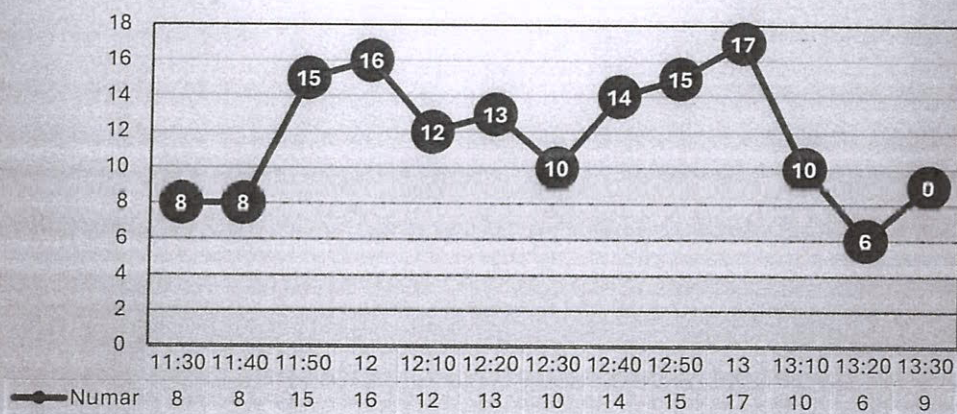
ETATEA COALITIEI

17.09.2025
7:00-9:00



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

17.09.2025
11:30-13:30

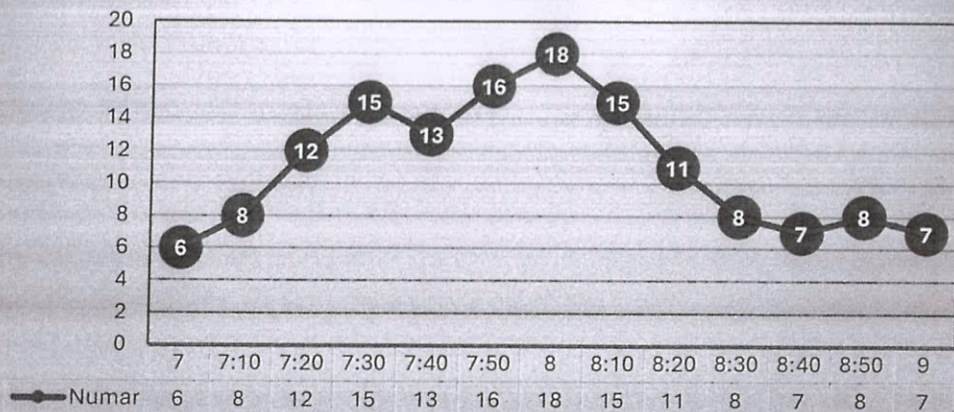


17.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=153

ATEA COAD

18.09.2025

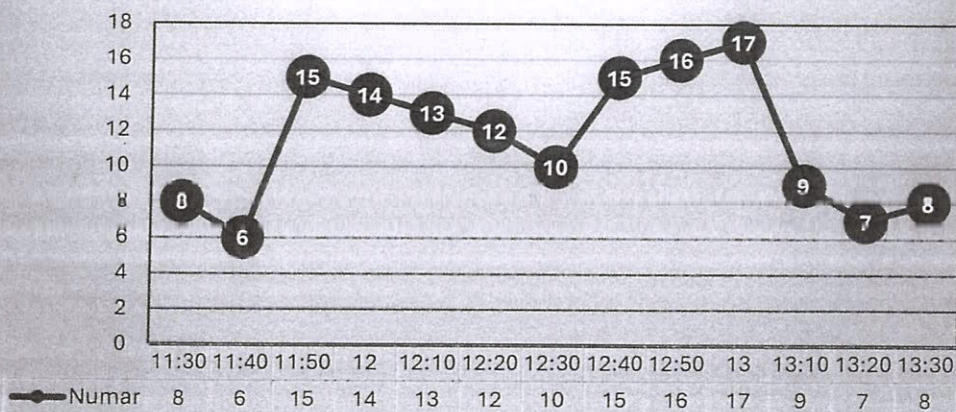
7:00-9:00



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

18.09.2025

11:30-13:30

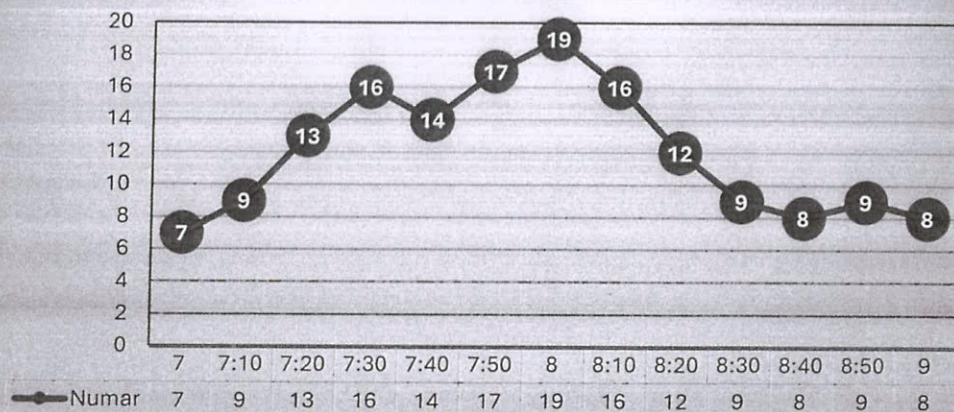


18.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=150



19.09.2025

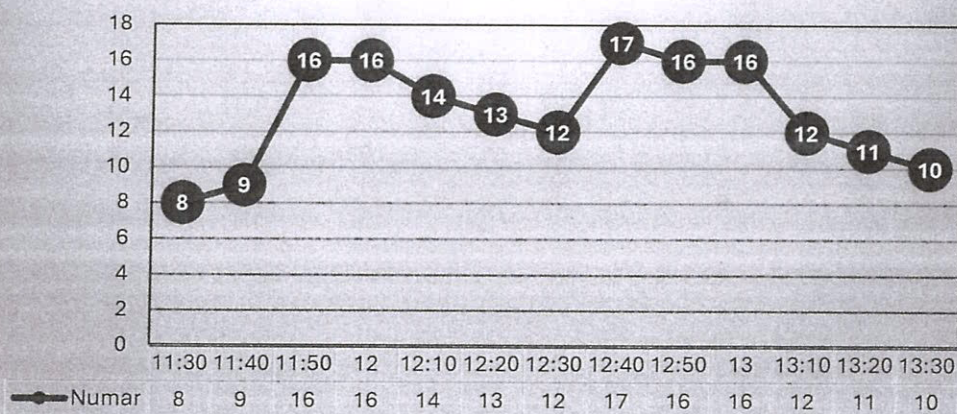
7:00-9:00



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

19.09.2025

11:30-13:30



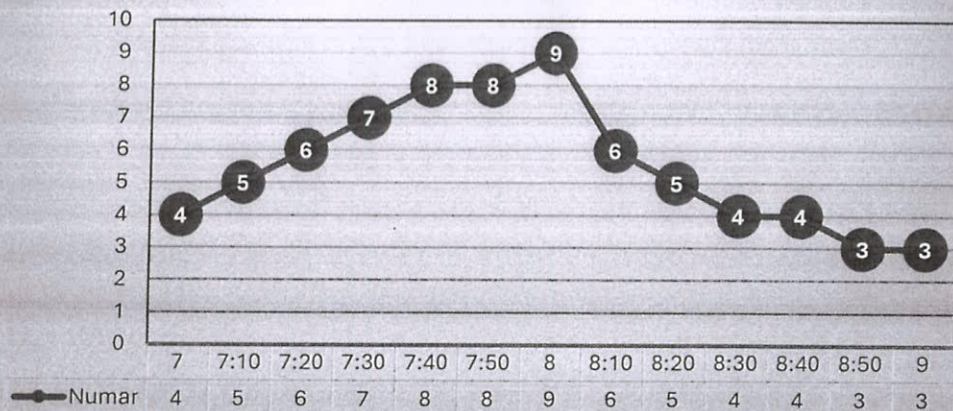
19.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=172

2 - dinspre str. Frasinului spre Sos Ghizdarului

ETATEA COME P

15.09.2025

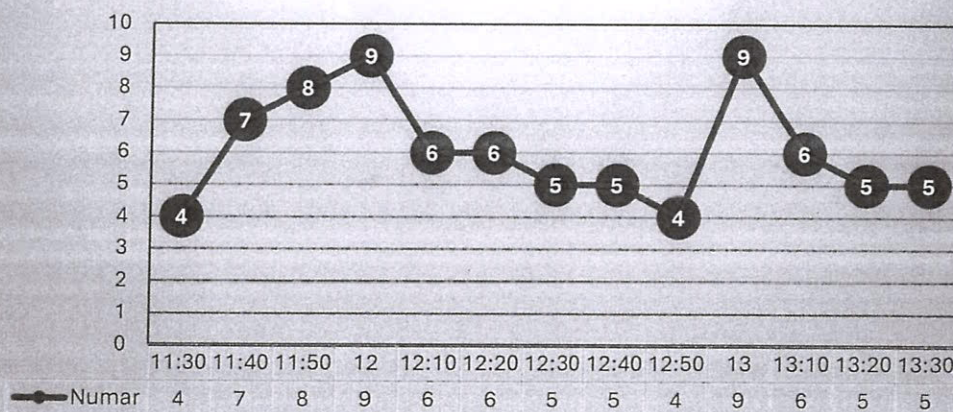
7:00-9:00



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

15.09.2025

11:30-13:30

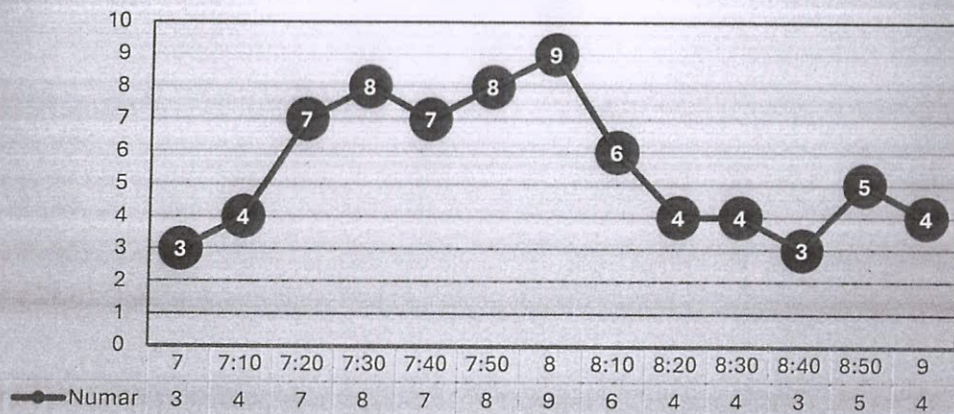


15.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=79

CIETATEA COMERC.

16.09.2025

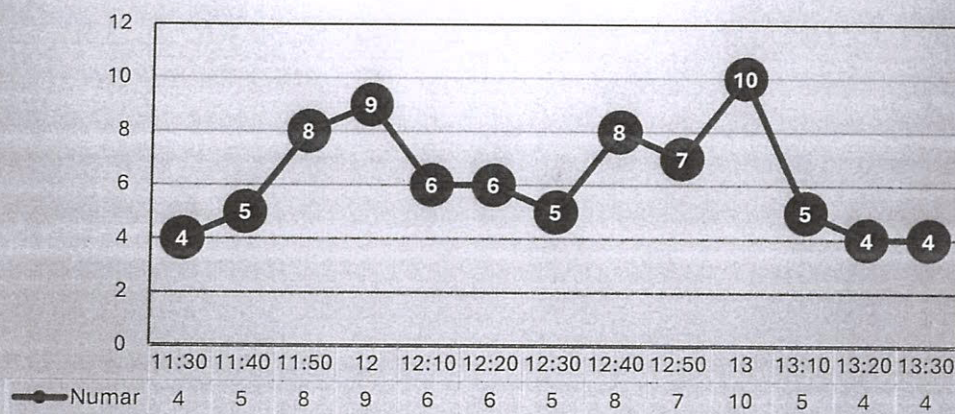
7:00-9:00



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

16.09.2025

11:30-13:30

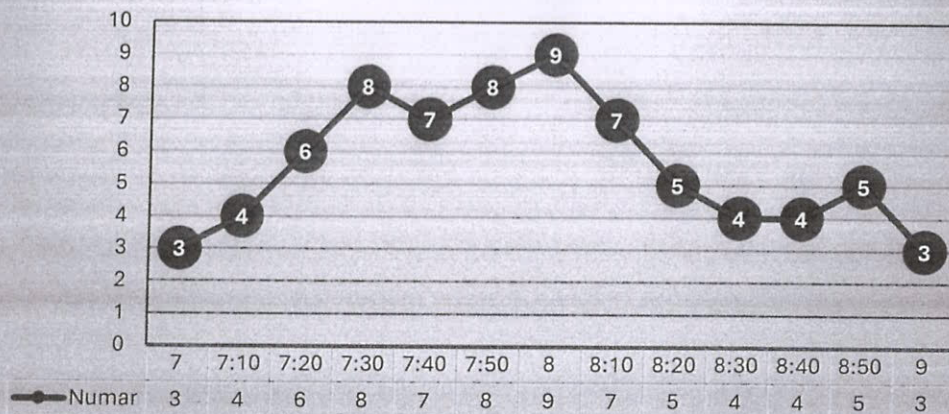


16.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=81

CIETATEA COJALNIC

17.09.2025

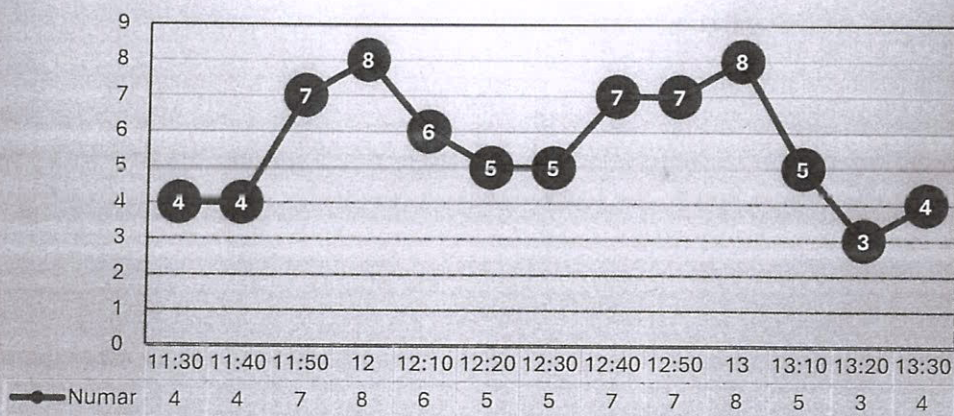
7:00-9:00



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

17.09.2025

11:30-13:30

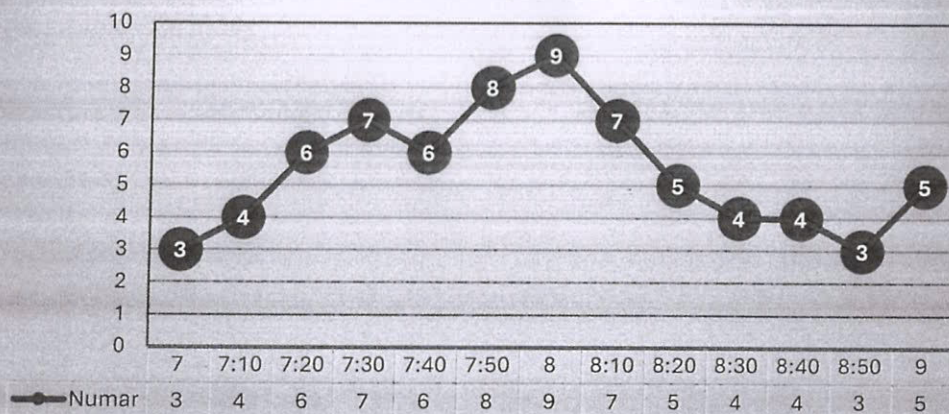


17.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=73

CIETATEA COM. R.

18.09.2025

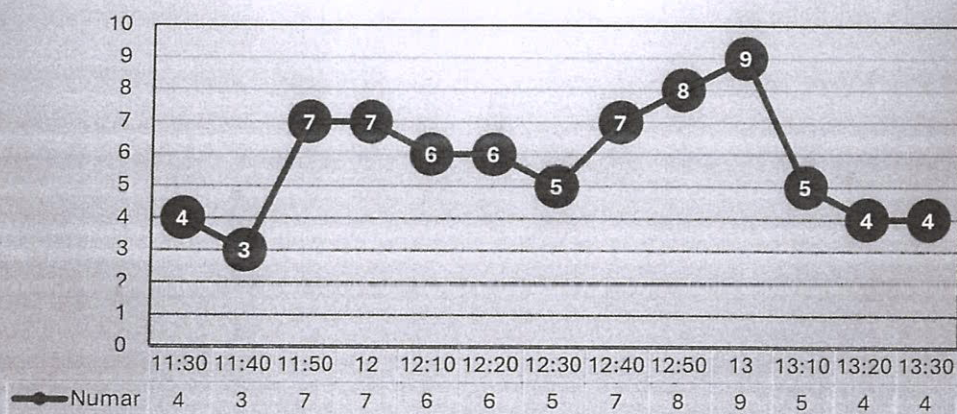
7:00-9:00



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

18.09.2025

11:30-13:30

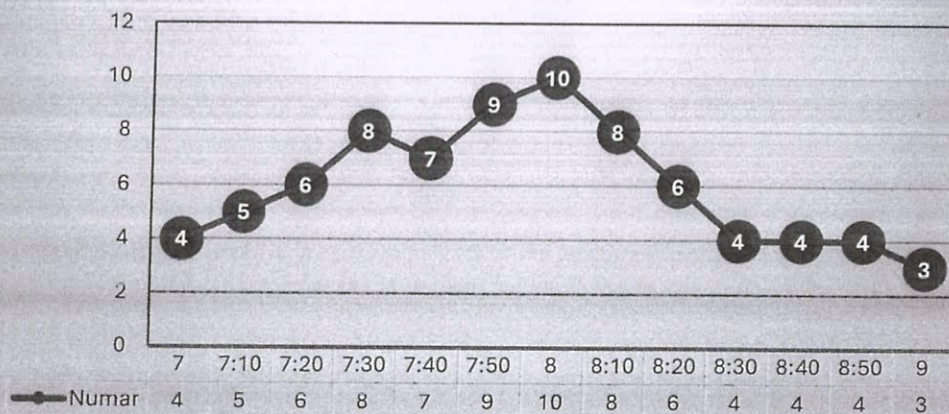


18.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=75

ETATEA CO...

19.09.2025

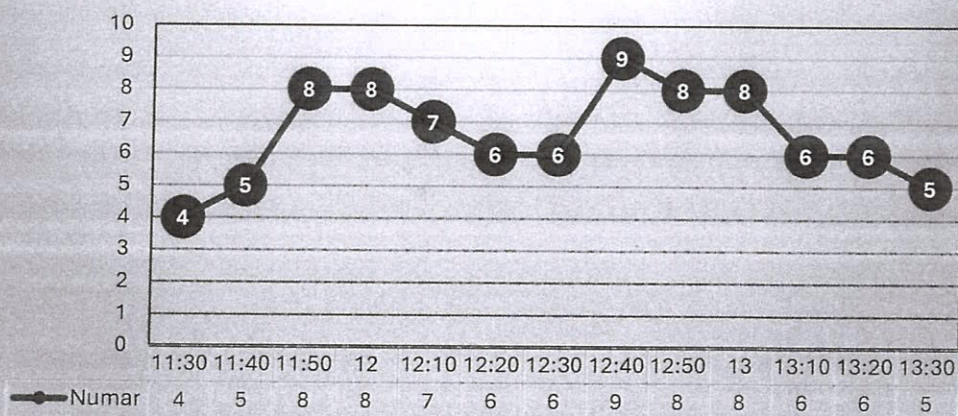
7:00-9:00



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

19.09.2025

11:30-13:30



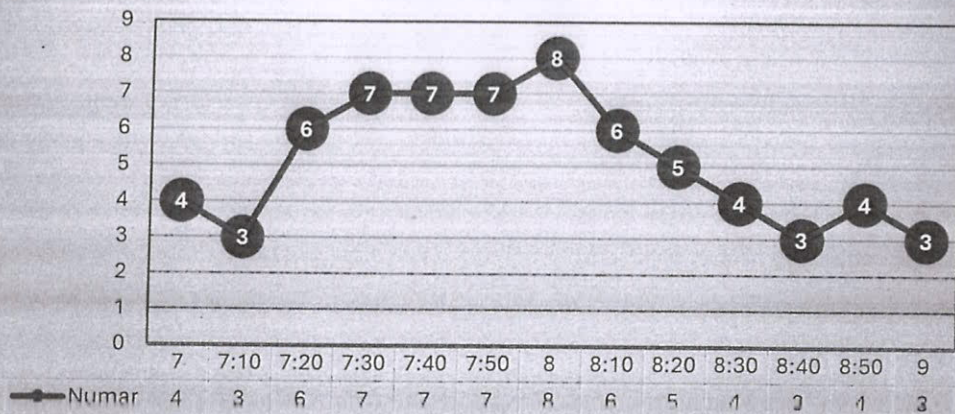
19.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=86

3 - dinspre str. Sabarului spre Sos Balanoaiei

OCIETATEA CO. S.R.L.

15.09.2025

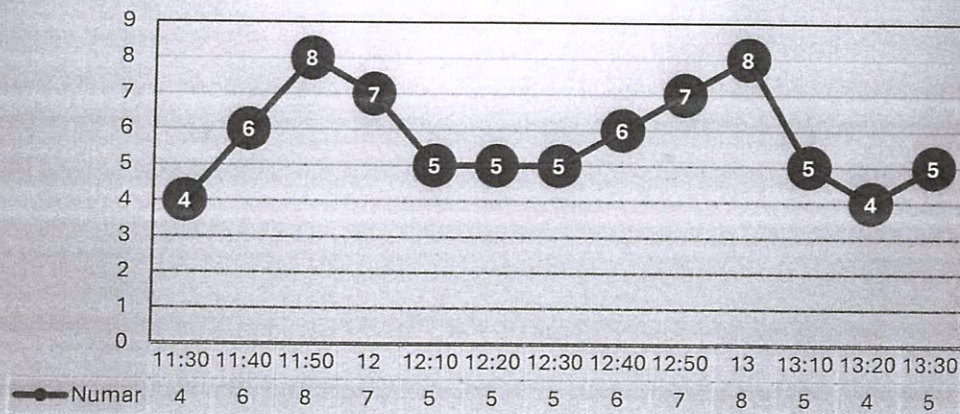
7:00-9:00



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

15.09.2025

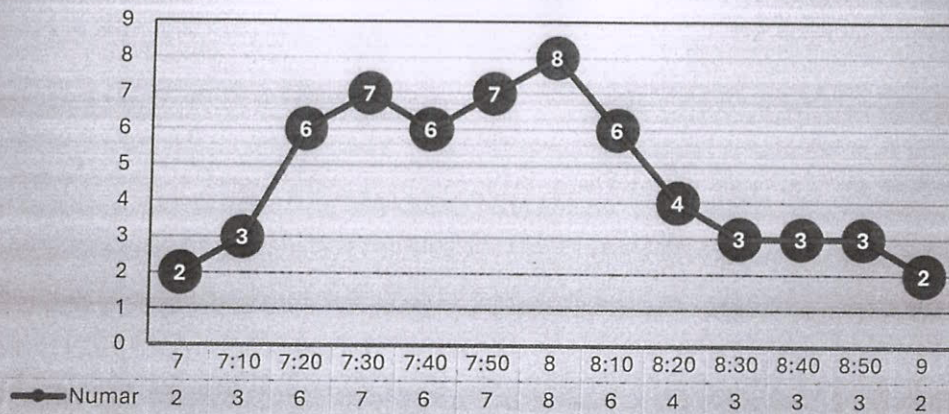
11:30-13:30



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

16.09.2025

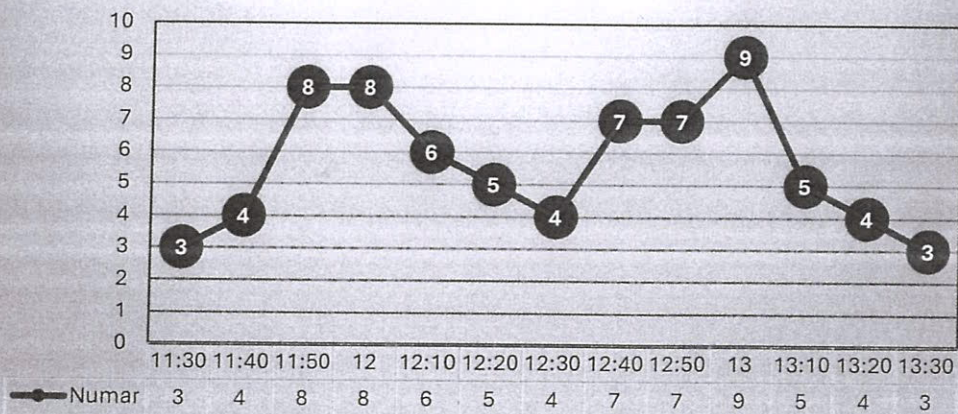
7:00-9:00



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

16.09.2025

11:30-13:30

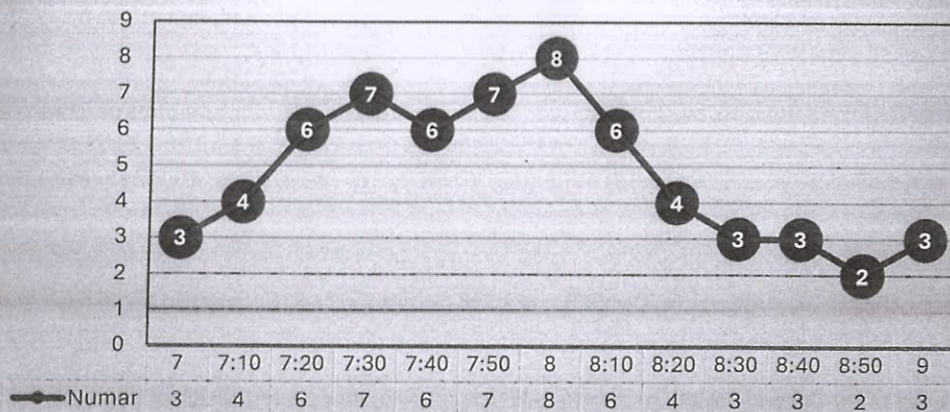


16.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=73

ETATEA C. J. R.

17.09.2025

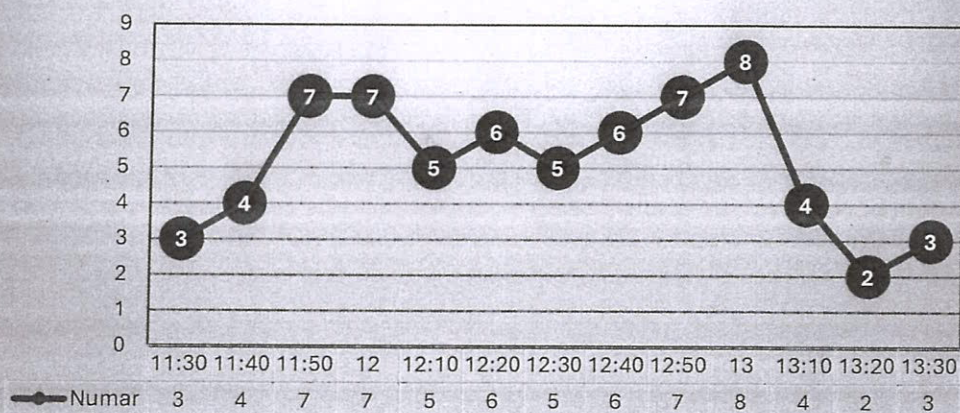
7:00-9:00



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

17.09.2025

11:30-13:30

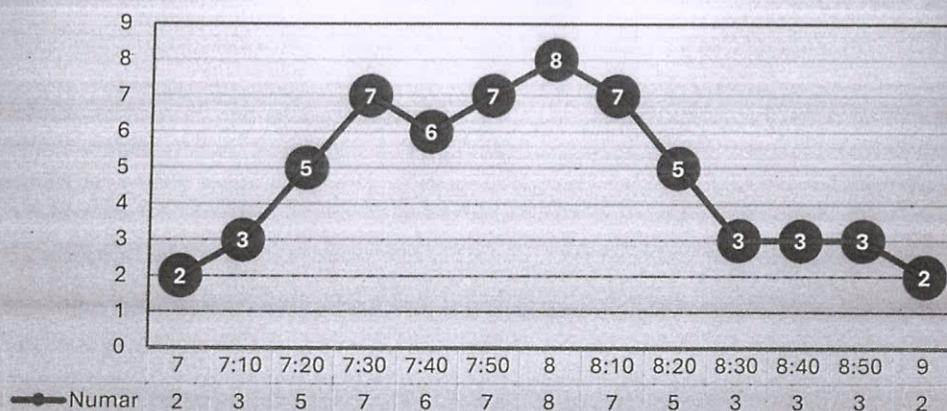


17.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=67

17.09.2025

18.09.2025

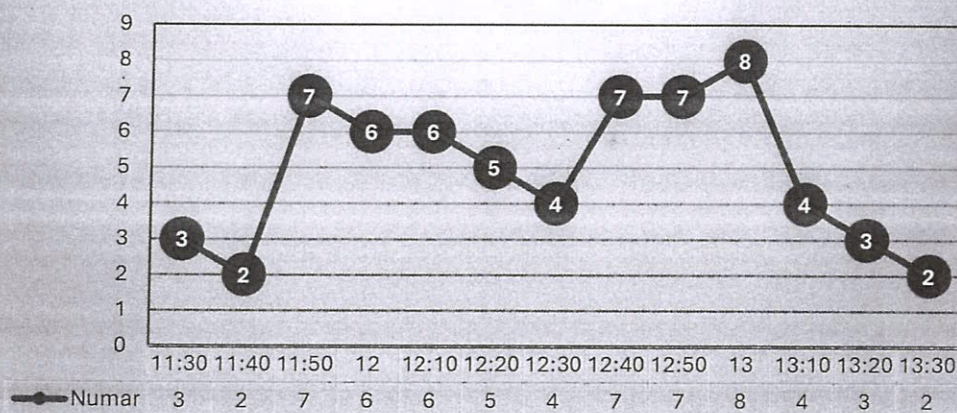
7:00-9:00



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

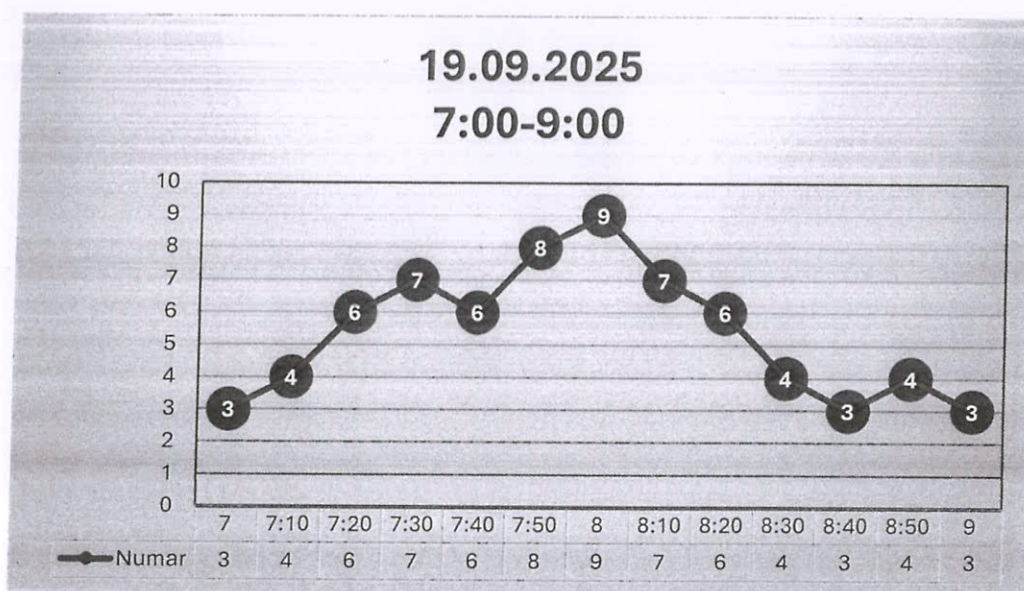
18.09.2025

11:30-13:30

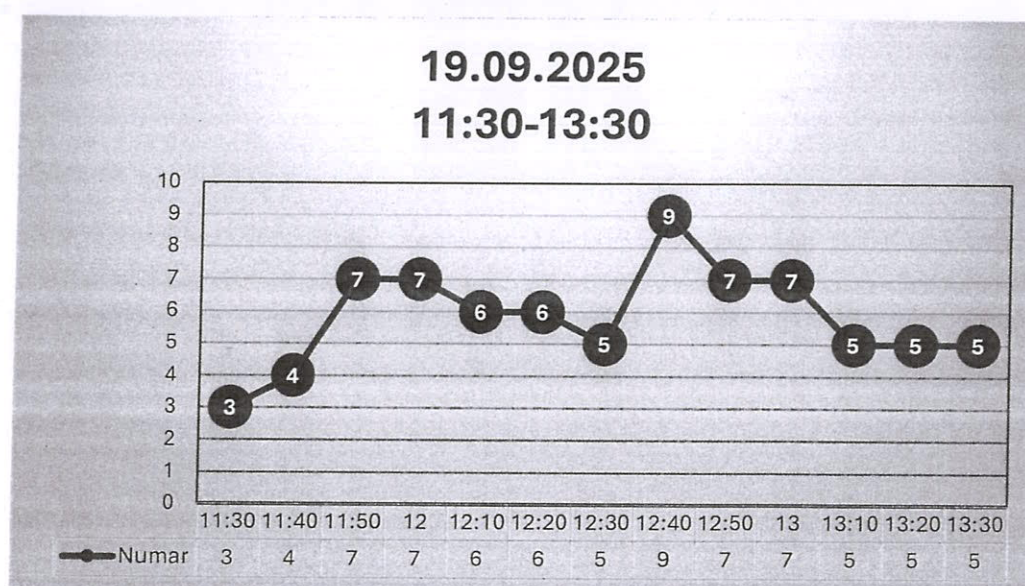


18.09.2025-Total masini in intervalul orar 11:30-13:30=64

CIETATEA C. J. N. C.



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.

CIETAR (R.C.)

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 intervale 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 cretac 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 $K_s = 0,16$ si $T_c = 1,5$ 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

Funciunea 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 - reseaua 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 - reseaua 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 - reseaua 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 - reseaua 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 reseaua 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.

Proгноza 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. Marcu Claudiu



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1174 / 2019

Întocmit astăzi, **11/12/2019**, privind cererea **77689** din **21/11/2019**
având aviz de începere 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 și Publicitate Imobiliară GIURGIU conform avizului de începere 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



Nr. înregistrare 13724 ziua 21 luna 10 anul 2019
 Copie conformă cu exemplarul din arhivă BCPI,
 eliberată la data de 25.10.2019
 Tariful Culcătanta nr GRG 55634
 Referent
 L.S.

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:1000

ADRESA: STR. FRASINULUI, NR. 16B

PROPRIETAR: RADULESCU FLORIAN

RADULESCU IRINA

SUPR. TEREN- 11281 m.p.

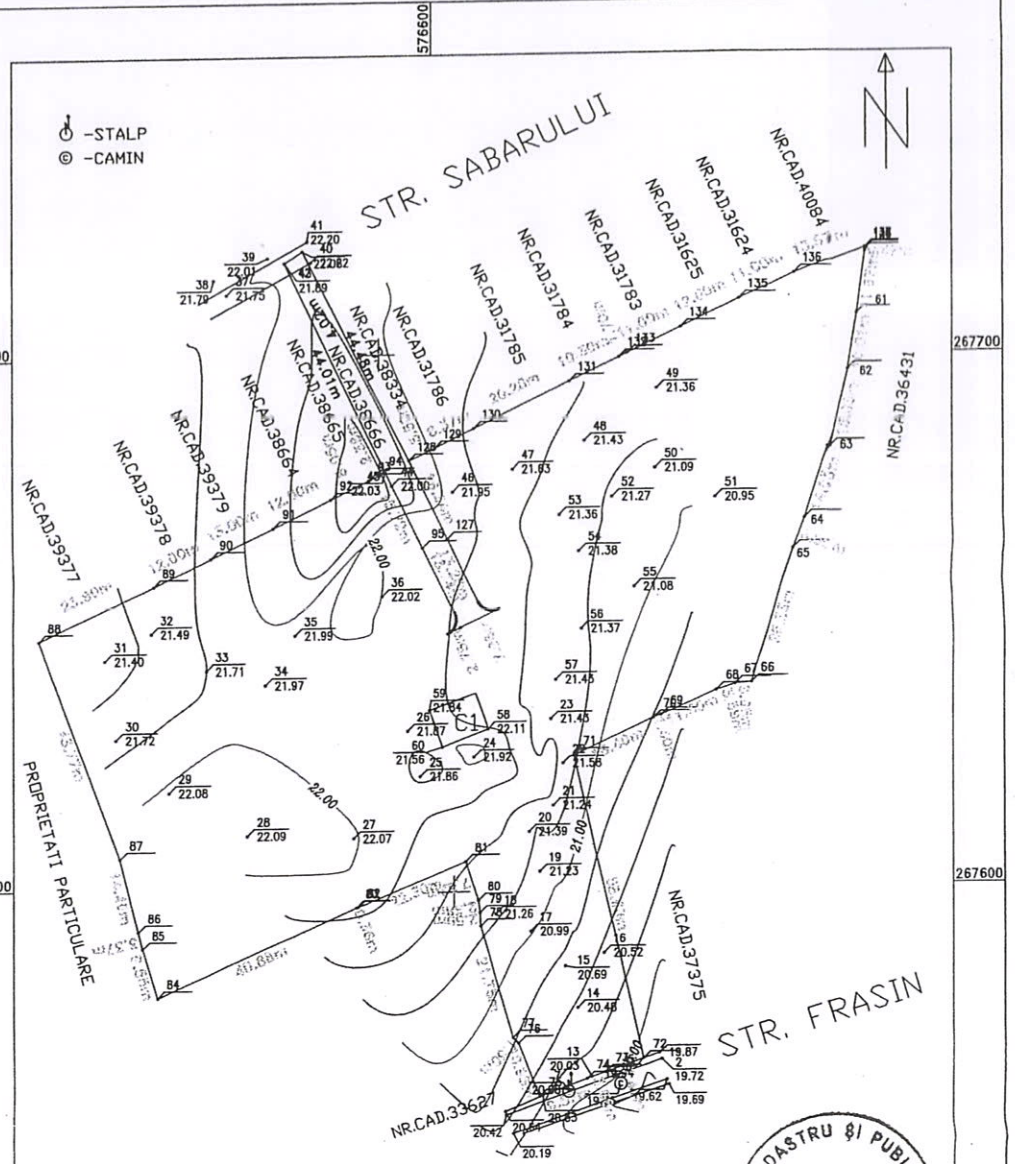
DIN CARE C1-LOCUINTA- 69 m.p.

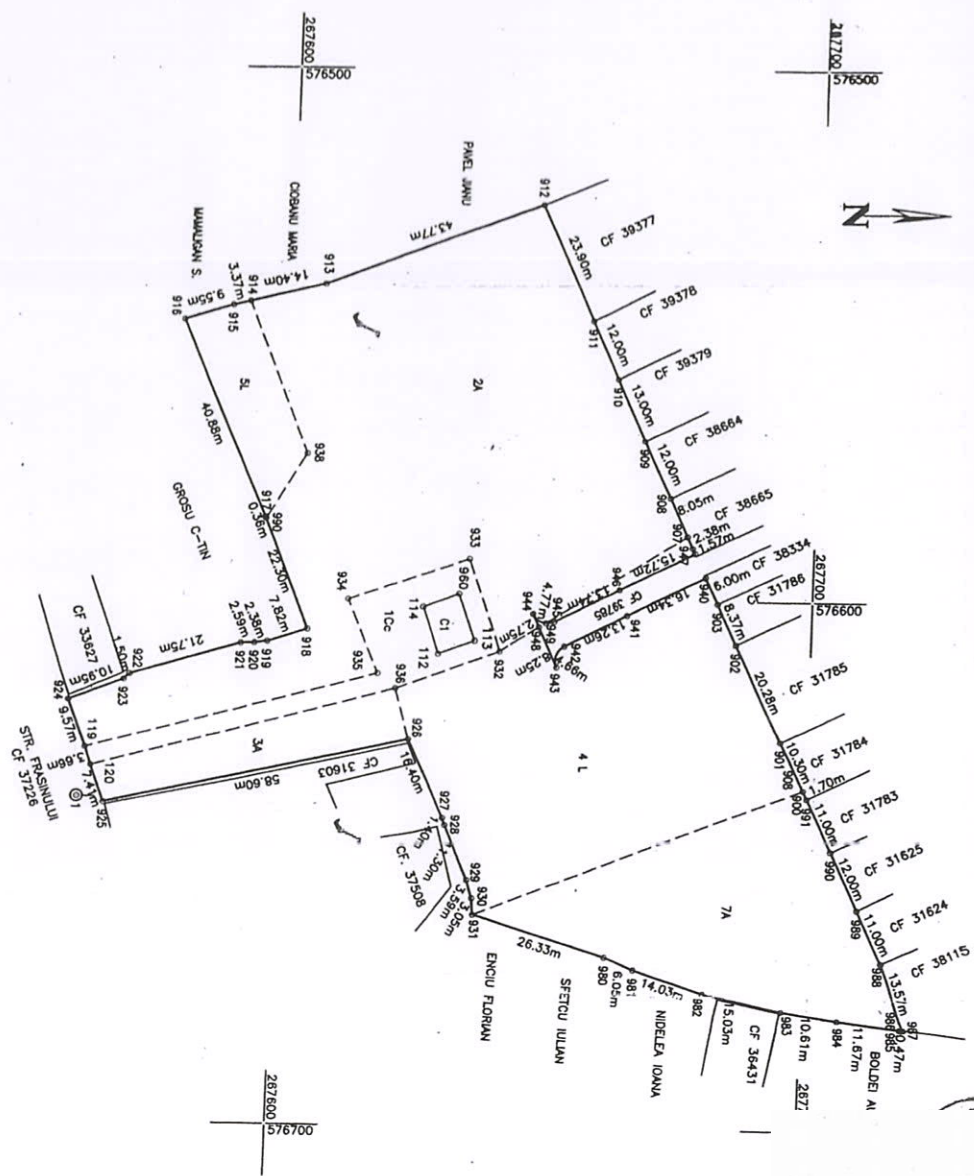
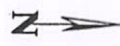
NR.CAD.39955

Parcel (1)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(1,i+1)
	X [m]	Y [m]	
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	576614.020	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
95	267678.057	576591.016	15.718
96	267663.978	576598.004	13.738
97	267651.667	576604.102	0.595
98	267651.111	576604.313	0.594
99	267650.525	576604.409	0.465
100	267649.930	576604.388	0.131
101	267649.620	576604.330	0.315
102	267649.350	576604.247	0.282
103	267649.124	576604.160	0.242
104	267648.811	576604.001	0.351
105	267648.391	576603.703	0.515
106	267648.123	576603.447	0.371
107	267647.929	576603.207	0.309
108	267647.623	576602.696	0.596
109	267648.800	576605.184	2.752
110	267652.211	576612.367	7.952
111	267652.127	576612.093	0.287
112	267652.070	576611.834	0.265
113	267652.039	576611.516	0.320
114	267652.035	576611.237	0.279
115	267652.063	576610.939	0.299
116	267652.116	576610.649	0.295
117	267652.200	576610.373	0.288
118	267652.312	576610.100	0.295
119	267652.444	576609.846	0.286
120	267652.563	576609.659	0.222
121	267652.784	576609.367	0.366
122	267653.032	576609.124	0.347
123	267653.210	576608.874	0.231
124	267653.464	576608.614	0.231
125	267653.706	576608.354	0.231
126	267655.584	576608.094	0.231
127	267680.222	576607.834	0.231
128	267682.596	576607.574	0.231
129	267686.210	576607.314	0.231
130	267694.966	576607.054	0.231
131	267699.414	576606.794	0.231
132	267700.147	576606.534	0.231
133	267704.896	576606.274	0.231
134	267710.077	576606.014	0.231
135	267714.827	576605.754	0.231
136	267719.462	576605.494	0.231
137	267719.239	576605.234	0.231
138	267718.774	576604.974	0.231

A(1)=11281.19mp





DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE SCARA 1: 1000

Nr. inregistrare: 4412
Copie conforma cu:
eliberata la data de
Tariful:
Referent:
L.S.

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adm.
39955	11281 mp	Mun. Giurgiu, S. J.
Carteo funciara nr.		UAT

Nr. pozitie		Categorie de foloiala	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	645		
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.	D	Intitulat la sol (mp)	Mentii	
C1		68		
Total		68		
Inscrie o imobilul = 11281 mp				
din act = 11559 mp				

CERT
Confirmare
documentelor
Nr.
BA
PE

adinea ir
cu reall

Inspector



CĂTRE,

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

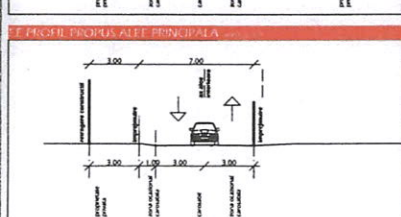
Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată cu nr. 2820983 din 05.09.2025, referitoare la avizarea documentației pentru **„ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”**, propusă a se realiza în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr. 16A, CF 39955, NC 39955, 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 și H.G. nr. 525/1996*, la această fază nu este necesară emiterea avizului instituției noastre întrucât din planul de situație reiese că sunt respectate prevederile *art. 24 și 25 din H.G. nr. 525/1996*.

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

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

INSPECTOR SEF
Colonel

ing. VÎLCEANU DUMITRU



INDICATORI URBANISTICI PROPRIETATE LOTULUI LOCUIRE

POT max = 35.00%	retrageri laterale - 3.00m
CUT max=1.000	retrageri la alee si post. - 5.00m
Reg h max=P+2	nr.parcari pe lot =2
H max =10m	S spatii verzi min=30%
	retragere la aliniament - 5.00m

S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 INCALZARI & S.R. BUCURESTI 3123120	Proprietar / investitor	d-1 RADULESCU FLORIAN d-na RADULESCU IRINA	proiect nr. 1041/19
scara	Titlu proiect	NR CAD 39955, 38666, 39785 * Complex locuinte individuale *	faza PUZ
		mun. Giurgiu str. Frasinului nr.16A	
	Titlu plansa	INCALZARI	plansa nr.



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 / 9/88

- 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 dinNealimentarea 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, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele 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 deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA ☒ NU ☐

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fișei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alți detinatori de instalații, după caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 257 / 15/07/2025, respectiv până la data de 15/07/2027.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexează - planuri de situație vizate de Zona MT/JT **Giurgiu**.
- Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Giurgiu
Preda Ionel

Verificat
Schiabu Ana-Daria

Intocmit
Dandru Mirabela

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

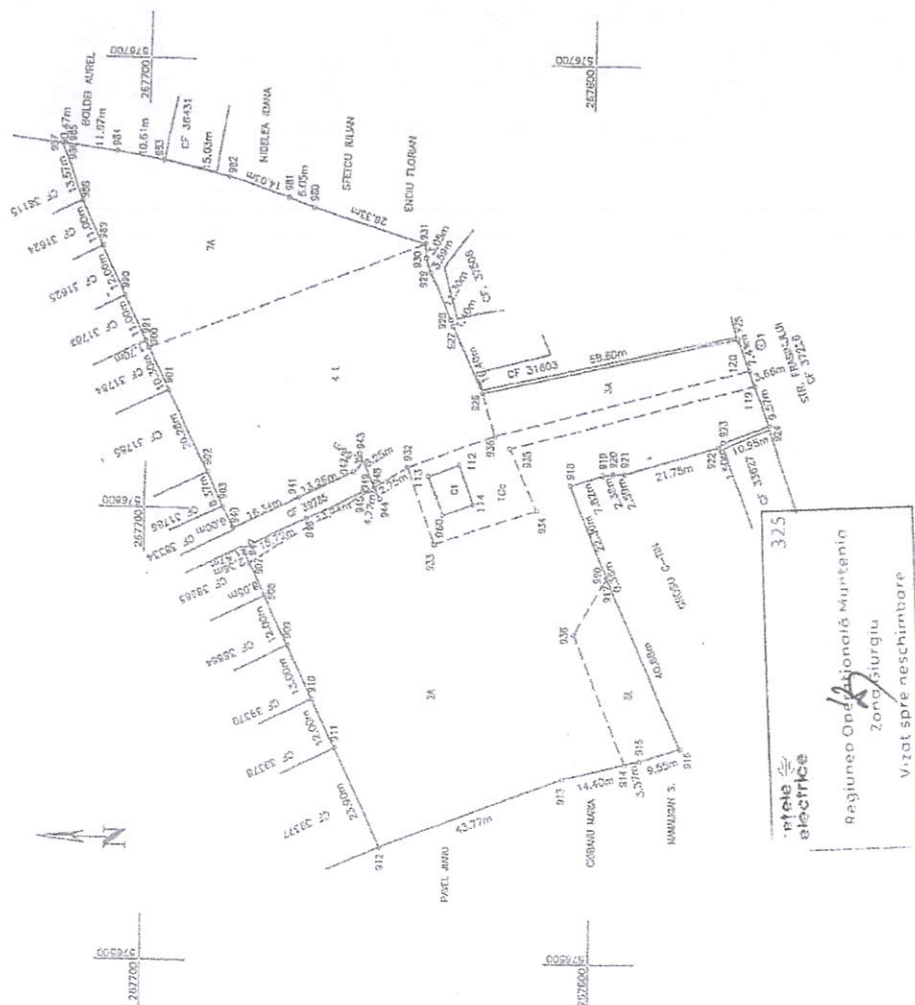
* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** 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)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 1000

Nr. control	Scarafole maturo	Adrese incheblu
39955	11231 mp	Mon. Curgu, Str. Francisco, Nr. 16 A, Jed. Curgu

[illegible]



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.

10
DUPLICAT

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 Pandeles 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 IT

Intocmit document,
Cons. Sun. Petronela Lotoiu

Intocmit referat,
Asistent medical principal igiena,
Pandeles Ionel

Notificarea este valabila atat timp cat nu se modifica datele din memoriul tehnic si schitele depuse la dosar.

Coupl. 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 Nr.	3246
IESIRE	
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
Ghe

L

Sef S.C.F.A.S
Ing. Dracea Gheorghe



Direcția Operațională
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.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 39955, 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 (conduce, 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 și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația 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:

- 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;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- 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 conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com.: J2008002728407
CUI: RO 23308833
Capital social: 1.764.314 980 lei



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-retele.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-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor 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". **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile 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 bransamente/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, agreeate 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.**

Cătălin Marian ILIE

Șef Departament,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

DiSTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Direcția Operațională
Departament Menținanță
Specializată
(2)

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

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%

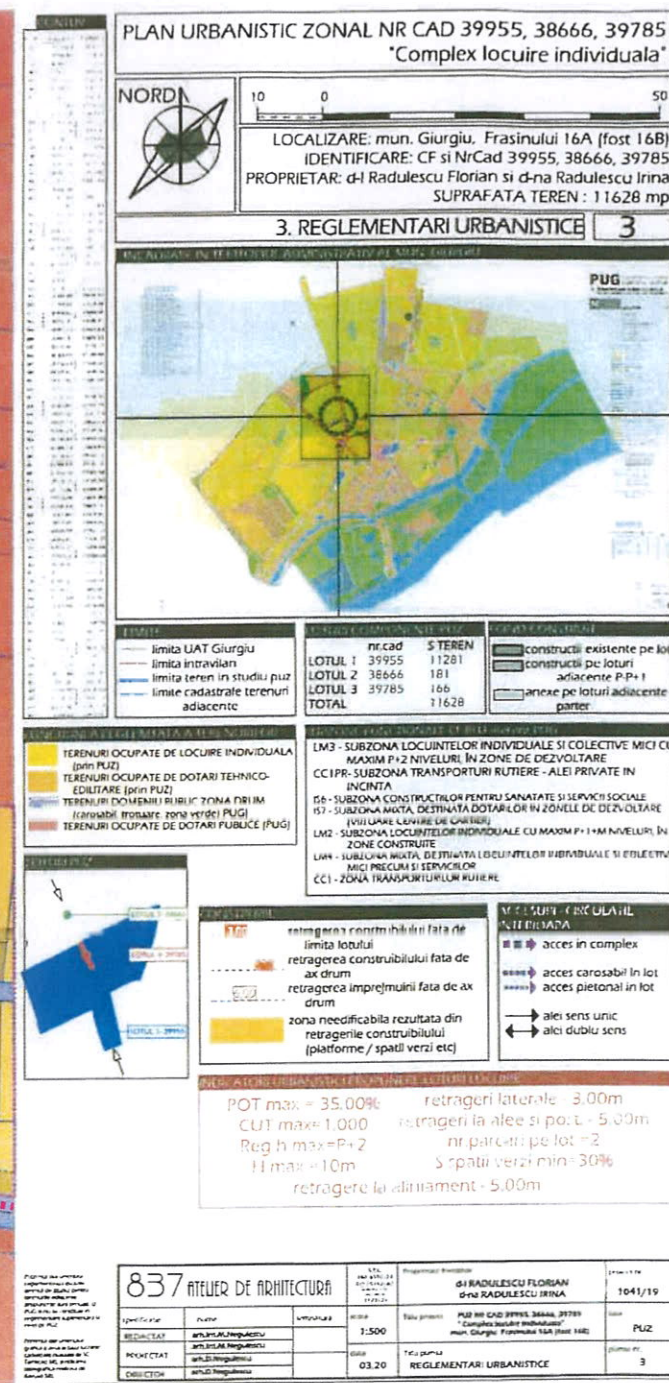
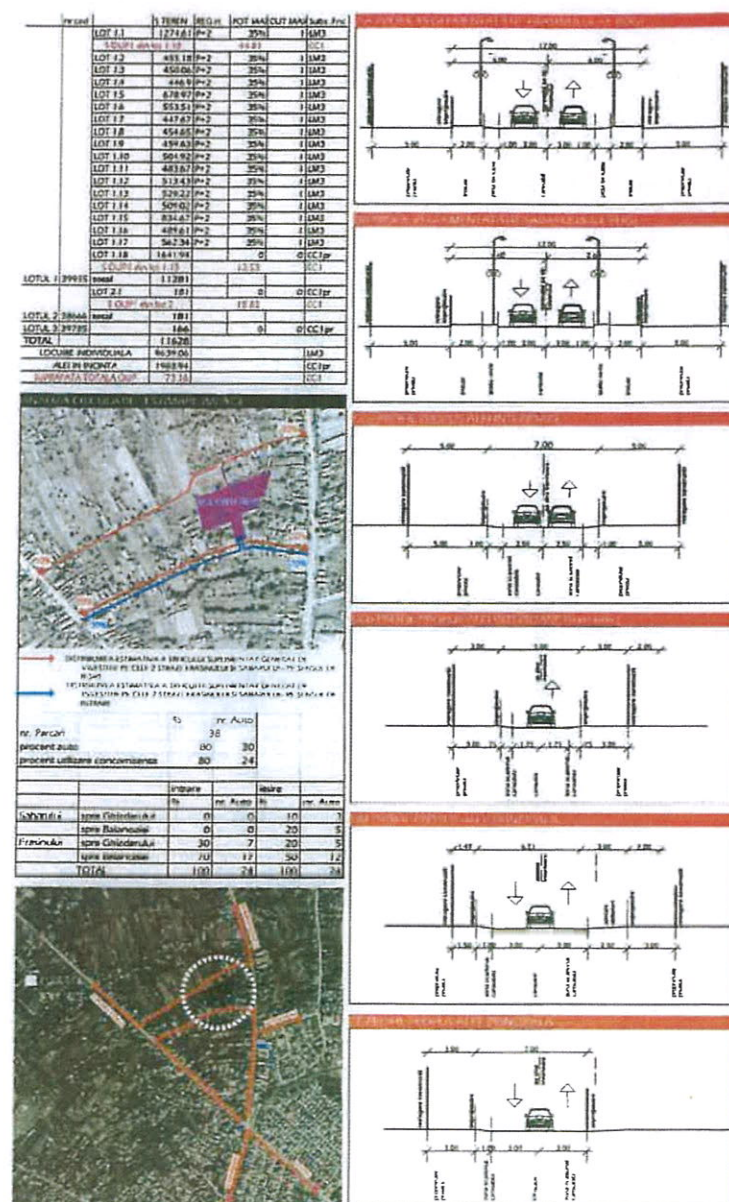
Detalii necesare platii Numar factura: 1905596225 Cod client: 195085900569	Data factura: 03.09.2025	Notificare: 000321338993 Adresa amplasament Jud. GR Loc. GIURGIU Str. FRASINULUI Nr. 16A
---	---------------------------------	--

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.

DISTRICAZ SUD REZELE
DIRECTIA OPERATIONALA
Biroul de Exploatare

ANEXA LA AVIZUL NR. 77874
Data: 08.09.2025
Semb

837
ATELIER DE ARHITECTURA

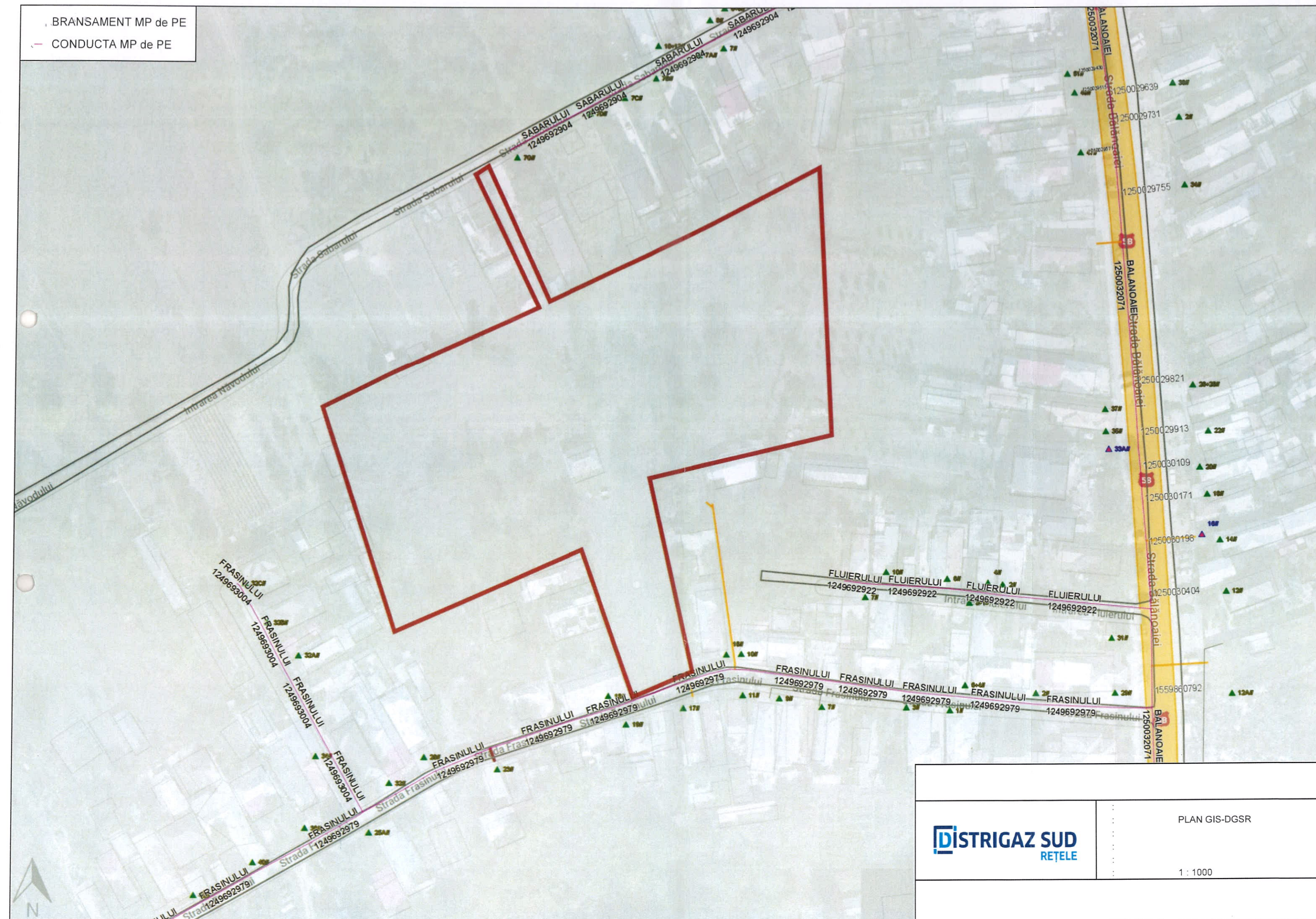
Dr. Alex. Alexandru C.
NEGULESCU
arhitect

837 ATELIER DE ARHITECTURA

specificatie	nume	semnatura
REDACTAT	arh. LM. Negulescu	
PROIECTAT	arh. D. Negulescu	
DIRECTOR	arh. D. Negulescu	

SRL	Proprietar / Investitor	proiect nr.
J40/6590/03 RO 15442680 BUCURESTI 3123122	d-l RADULESCU FLORIAN d-na RADULESCU IRINA	1041/19
	NR CAD 39955, 38666, 39785 Complex locuire individuala	faza PUZ
	Giurgiu str. Frasinului nr. 16A	planşa nr.

— CONDUCTA MP de PE



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 rambreu	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 rețelilor 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 ≤ 2 · 10⁵	2 · 10⁵ < P ≤ 6 · 10⁵	P > 6 · 10⁵	P ≤ 2 · 10⁵	2 · 10⁵ < P ≤ 6 · 10⁵	P > 6 · 10⁵	P < 6 · 10⁵	P > 6 · 10⁵
		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 — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7 7 7	10 10 10	12 15 12	11 12 10	13 15 12	18 20 15	22 25 20	27 30 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 — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7 7	10 12	12 15	10 12	12 15	15 20	20 25	25 30
4.	Linii de cale ferată: — curentă — de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 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

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.

DE REȚINUT tipologia rețelelor de gaze naturale



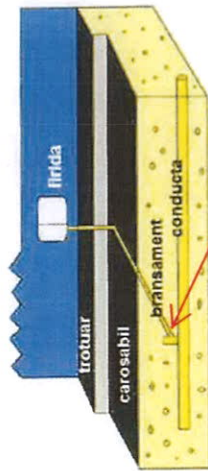
Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.



Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar bransamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.



Bransamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de fridele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Fridele se află la capătul bransamentului.



Piesa de racord (teu de bransament)



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 ≤ 2 ml față de rețeaua de gaze naturale.

MĂSURI DE RESPECTAT
în cazul unei avarii survenite asupra
rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șantier!



NU FOLOȘIȚI 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

**INFORMAȚII UTILE
PRIVIND PREVENIREA
AVARIILOR ASUPRA
REȚELEI DE GAZE
NATURALE**

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



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
Fax:
Telefon: 0722226293
Date: 11-09-2025

From: Orange Romania
Telefon 2033000
Pagini, inclusiv 3
aceasta:
Referinta AFO875163/32987/3040
0

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 Conditile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.



ORANGE Romania S.A.



George Washington
University
Library
1000 G Street, N.W.
Washington, D.C. 20057
Phone: 202-338-6000
Fax: 202-338-6001

Avic

From: George Washington
To: [redacted]
Subject: [redacted]
Date: [redacted]
Time: [redacted]

From: [redacted]
To: [redacted]
Subject: [redacted]
Date: [redacted]
Time: [redacted]

[Faint, illegible text block, possibly a signature or header area]

new copy



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 atentie,

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. Patrascu Constantin

COORD

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 rețelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

PARTIMENT

INTOCMIT
State Anelicé-Mariana

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 constuire 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

C Tehnic,
ii ță Andrei-Viorel

Întocmit,
Ursu Alexandru



INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE
INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN GIURGIU
POLIȚIA MUNICIPIULUI GIURGIU

NESECRET

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 competență 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

Comis
IORDA

D/ȘEFUL 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 Aree Protejate, Decizia Președintelui Agenției Naționale pentru Aree 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 propusă schimbarea funcțională în zonă de dezvoltare- comerț servicii, în locuire individuală în zone de dezvoltare și alei private în incinta

Utilități: Alimentarea cu apă se face de la rețeaua stradală existent.

Rețeaua electrică - se va realiza prin bransament la rețeaua existentă ce alimentează 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;

Pagină 1 din 1

- 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 cunoștință 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



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 Arie 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	



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, în 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 Arie Protejate,
- Decizia Președintelui Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate nr. 57/14.04.2025,
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 10/6/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

DJM Giurgiu,

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul edintei Comitetului Special Constituit din data de 29.09.2025, a completărilor depuse la documentație;
- În conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării 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 necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Planul se pregătește pentru domeniul : Amenajarea teritoriului și 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 înscris în categoria de folosință arabil, livadă, curții- construcții.

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.ca d.		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
SUPRAFAȚĂ TOTALA OUP			73,16				CC1

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 pozată 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 analizată. În momentul extinderii 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 - în 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 suprafața 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.

Obligațiile titularului:

- obtinerea acordurilor și avizelor emise de celelalte autorități și respectarea condițiilor impuse prin acestea;
- respectarea propunerilor planului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare și a actelor normative ce vor apărea ulterior eliberării prezentei;
- se interzice evacuarea de ape uzate în ape de suprafață sau subterane;
- deseurile se vor colecta selectiv în vederea valorificării prin unități specializate a celor reciclabile, sau a eliminării finale prin firme specializate a deseurilor nereciclabile;
- se interzice depozitarea necontrolată a deseurilor;
- se vor lua măsuri astfel încât pe perioada de execuție a lucrărilor să nu se producă zgomote și disconfort care ar putea afecta vecinătatea;
- titularul se va prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea emiterii actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a realizării investiției.

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 vătamate 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 cunoștință 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 Aree Protejate

semnează

Director executiv:

Ioana CIL

p.ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII
CONS. NEDELCU ALINA

ÎNTOCMIT,
CONS. CERNAT MARILENA- ALINA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39785 Giurgiu

Nr. cerere	142662
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197069579



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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39785	166	Teren neîmprejmuit; Drum de servitute

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36598 / 12/06/2019		
Act Notarial nr. 1134, din 11/06/2019 emis de Vlasceanu Ioana Liliana;		
B1	Se înființează cartea funciară 39785 a imobilului cu numărul cadastral 39785/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38501 înscris în cartea funciară 38501;	A1
Act Notarial nr. CM 206, din 11/09/2017 emis de Neagoe Mihaela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2 1) RADULESCU FLORIAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38501/Giurgiu, inregistrata prin incheierea nr. 49376 din 27/09/2017;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2 1) RADULESCU IRINA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38501/Giurgiu, inregistrata prin incheierea nr. 49376 din 27/09/2017;	A1
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 notează documentația cadastrală recepționată privind actualizare informații tehnice privind modificarea suprafeței de la 9/36 mp la 96/4 mp. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38501/Giurgiu, inregistrata prin incheierea nr. 20755 din 00/05/2019;	A1

C. Partea III. SARCINI .

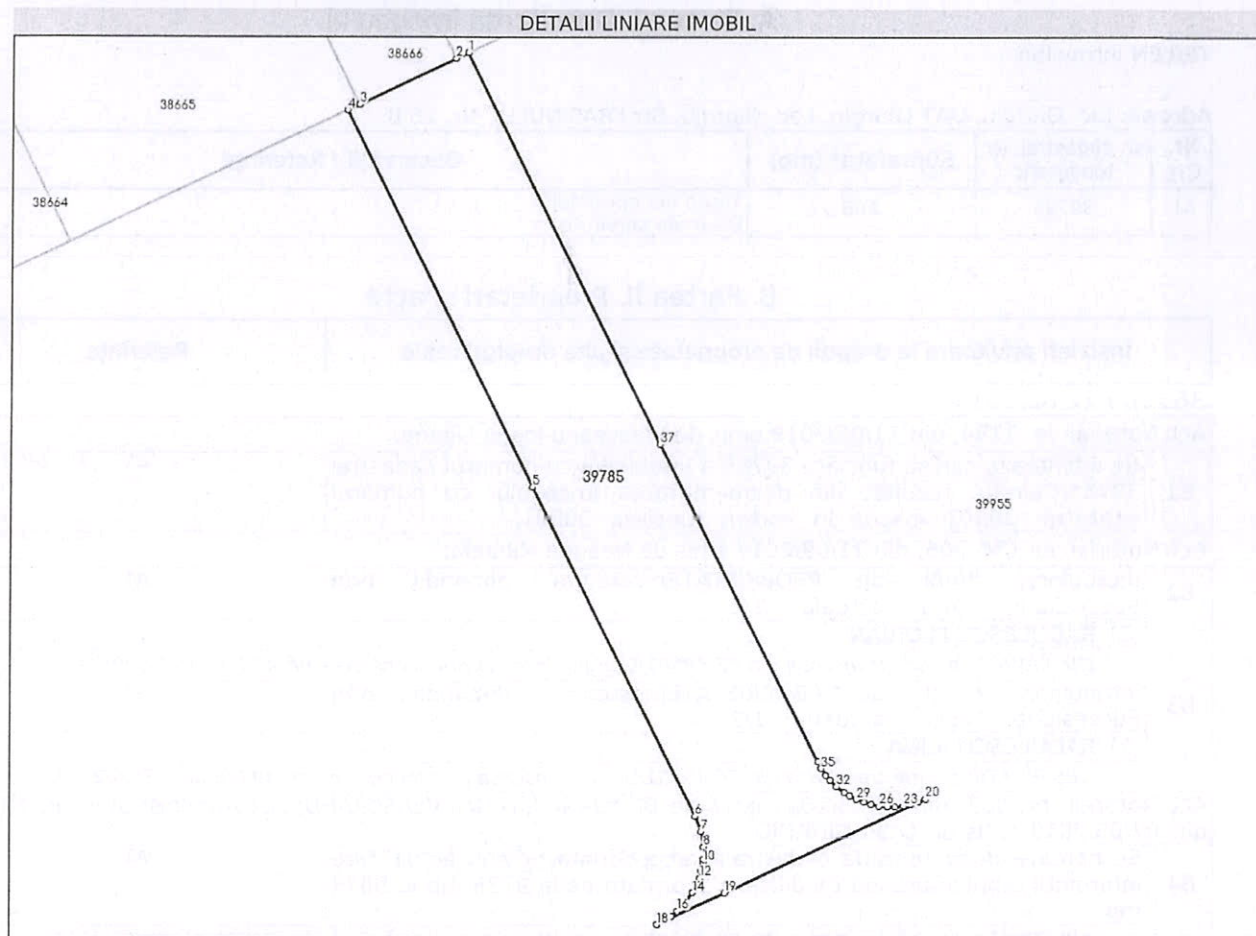
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39785	166	Drum de servitute

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1	-	-	-	
2	livada	DA	165	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	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 sfârșit	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 sfârșit	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 sfârșit	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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța 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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38666 Giurgiu

Nr. cerere	142674
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verifica re
100197069944



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str SABARULUI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38666	181	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) RADULESCU IRINA, necasatorita	A1

C. Partea III. SARCINI .

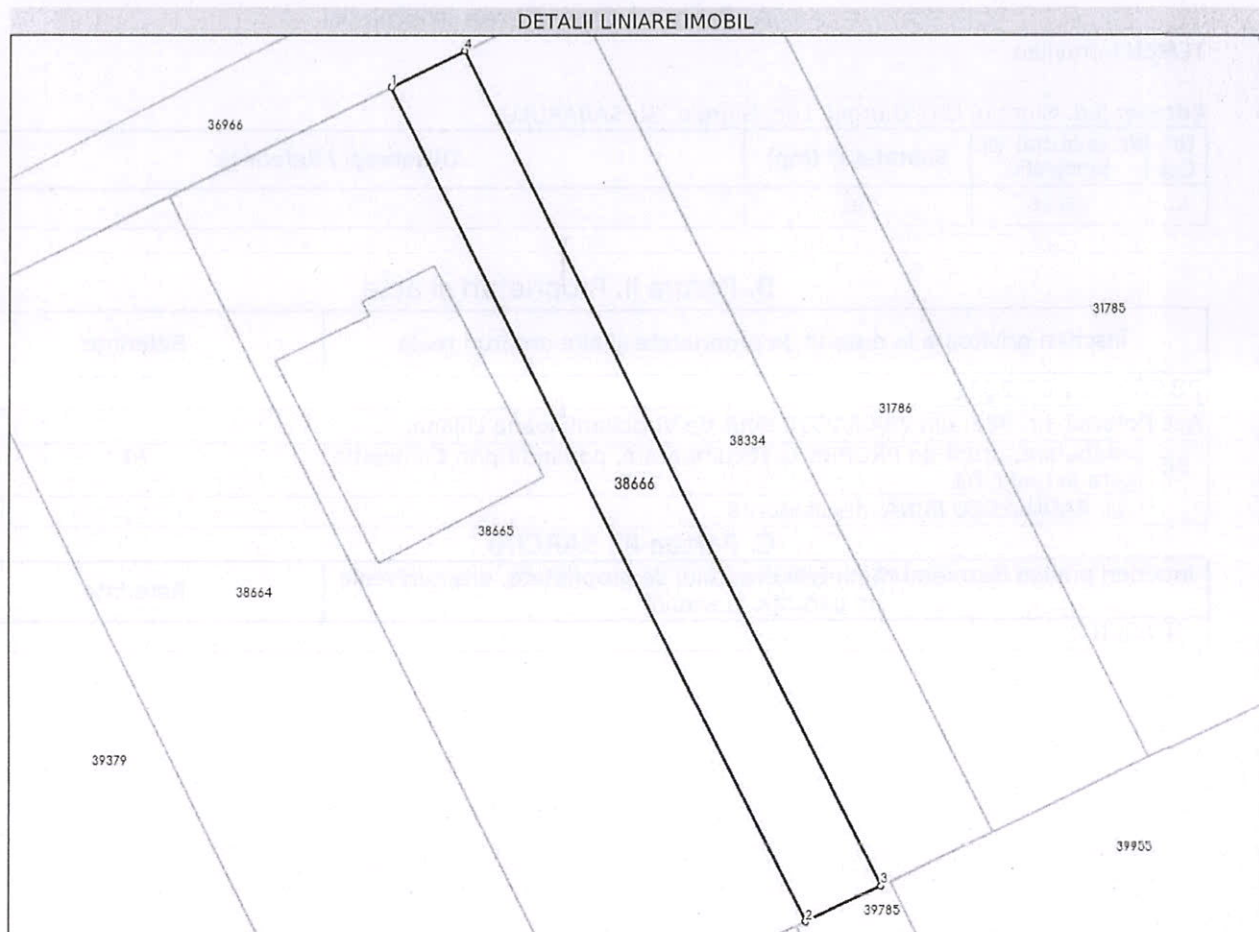
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38666	181	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	181	40	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța 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, 10:14

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39955 Giurgiu

Nr. cerere	142663
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197069632



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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
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 și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
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 1) RADULESCU FLORIAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39438/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 63130 din 00/11/2010;		A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE.mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8865/112810 1) RADULESCU IRINA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39438/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 63138 din 08/11/2018;		A1
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. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39438/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 28756 din 08/05/2019;		A1
Act Notarial nr. CM 206, din 11/09/2017 emis de Neagoe Mihaela;			
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE.mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4754/11281 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;		A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE.mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4754/11281 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;		A1
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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 garanție și sarcini		Referințe
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;		

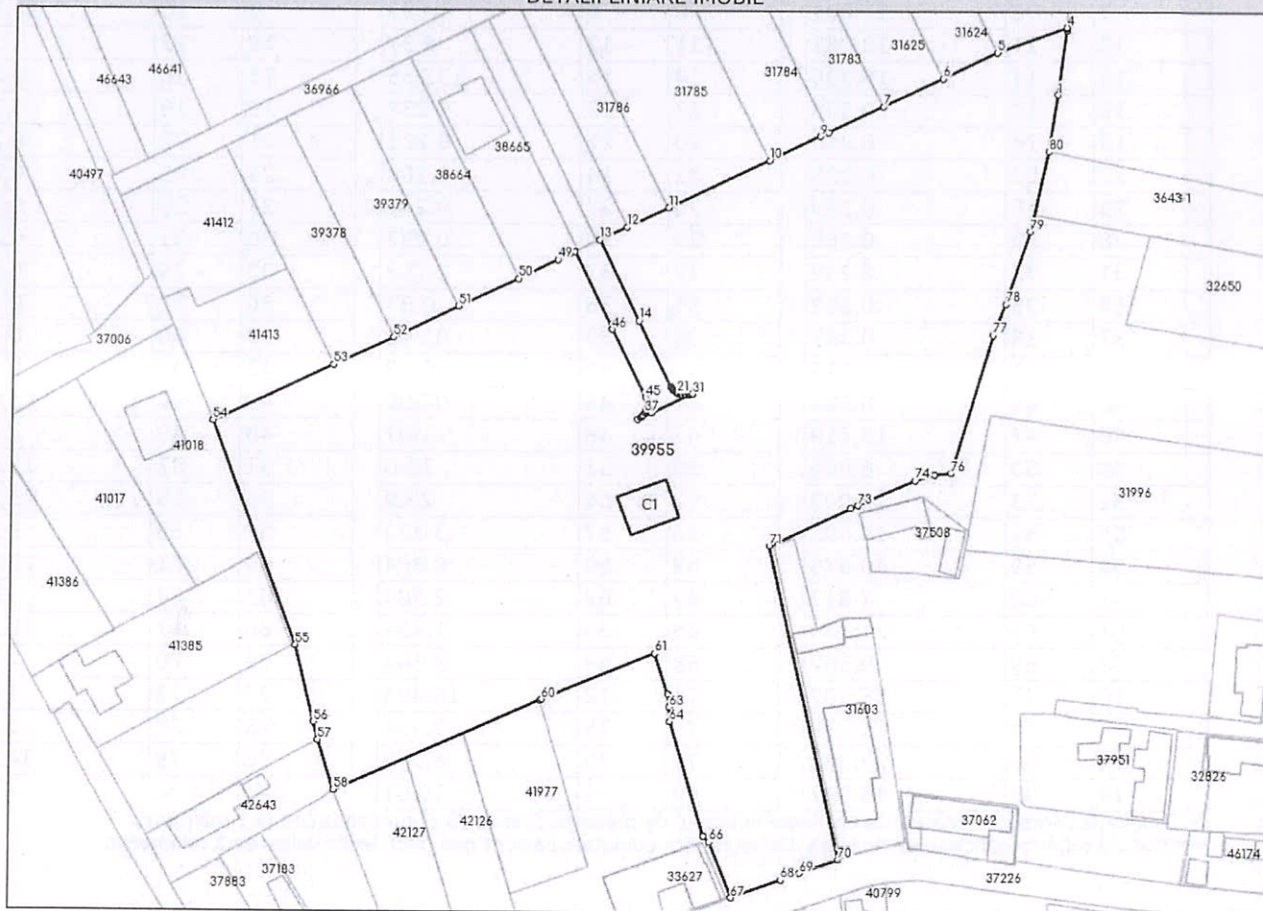
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39955	11.281	Teren intravilan împrejmuit 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;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
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 obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța 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 ANCPİ 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 anet. 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
Județul 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

CHITANȚĂ
PENTRU INCASAREA CREAMTELOR BUGETELOR
LOCALE

PF NR. ROL NOMINAL UNIC: 1007633

Codul de identificare fiscală (C.I.F.): CNP/NIF: 1480804400220

C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscală, atribuit potrivit legii, care poate fi:
codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare
fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz.

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI

Contribuabil: RADULESCU FLORIAN - Rol vechi:
6016430

Adresa: BULEVARDUL 1907 Nr. 6, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL 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			500,00	0,00	0,00	500,00

Suma achitată în litere: cinci sute lei

Platitor: RADULESCU FLORIAN 1480804400220

*) Obligații fiscale principale cu termene de plată în anul curent

**) Obligații fiscale restante la data de 31 decembrie a anului fiscal precedent

);55

ELEMENTELE DE IDENTIFICARE LEGITIMATIA NR.
A INCASATORULUI

(semnatura)

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN
LIBRARY
ANN ARBOR, MICHIGAN



1. AUTHOR 2. TITLE 3. SUBJECT 4. NUMBER
--

UNIVERSITY OF MICHIGAN
LIBRARY
ANN ARBOR, MICHIGAN

RECEIVED
JAN 10 1964
LIBRARY

DATE	TIME	LOCATION	REMARKS	INITIALS	SIGNATURE
1/10/64	10:00	LIBRARY	RECEIVED		
1/10/64	10:00	LIBRARY	RECEIVED		
1/10/64	10:00	LIBRARY	RECEIVED		
1/10/64	10:00	LIBRARY	RECEIVED		
1/10/64	10:00	LIBRARY	RECEIVED		
1/10/64	10:00	LIBRARY	RECEIVED		
1/10/64	10:00	LIBRARY	RECEIVED		
1/10/64	10:00	LIBRARY	RECEIVED		
1/10/64	10:00	LIBRARY	RECEIVED		
1/10/64	10:00	LIBRARY	RECEIVED		

RECEIVED
JAN 10 1964
LIBRARY