

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”,  
beneficiar doamna Buduru Cristina Ionela

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.25.886/11.03.2026;
- raportul de specialitate al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, înregistrat la nr.27.408/13.03.2026;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.25.043/ 09.03.2026 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- avizul Arhitectului șef al Municipiului Giurgiu nr.25.104/ 10.03.2026 privind aprobarea documentației de urbanism;
- avizul de oportunitate nr.55.638/07.06.2024 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr.300/23.04.2024;
- cererea nr. 24.195/ 05.03.2026 a doamnei Buduru Cristina Ionela prin care solicită promovarea pentru aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizele Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr.56.149/08.05.2025 și nr.92.547/12.08.2025;
- 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 Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu prelungit prin Hotărârea Consiliului Local nr.89/2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, modificat prin Hotărârea Consiliului Local 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 Hotărârii Consiliului Local 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 și prevederile 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 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 „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale” generat de imobilul – teren în suprafață în suprafață de 3.325 mp., teren de formă neregulată, fără declivitate majoră, identificat cu nr. cad. 46062, CF 46062, situat în Municipiul Giurgiu, strada Drumul Fermei, nr.50A, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr.03/2025 de BIA Pîrvulescu Adriana Viorica, întocmită de arh. Mihnea Marcu, conform Anexei 1 și Regulamentul Local de Urbanism 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 „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de 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 „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale” strada Drumul Fermei, nr.50A, 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, Primarului Municipiului Giurgiu, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului doamna Buduru Cristina Ionela, elaboratorului documentației BIA Pîrvulescu Adriana Viorica, 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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Gâdea Gheorghe**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liana**

Giurgiu, 28 mai 2026  
Nr. 114

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru, din totalul de 17 consilieri prezenți



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

nr. 25043/ 09.03.2026

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 „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”**, situat în str. Drumul Fermei, nr. 50A, identificat prin nr. cadastrale 46062 și cărți funciare nr. 46062, aflat în proprietatea dnei Buduru Cristina Ionela; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 300/ 23.04.2024 și avizul de oportunitate nr. 55638/ 07.06.2024;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUZ, nr. 3/ 2025 de BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA, întocmită de arh. Mihnea Vasile MARCU, 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. 57736 /14.06.2024 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 14.06.2024-28.06.2024 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 9:00-13:00, sau pe siteul primăriei [www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro), persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, 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](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro)), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu ([www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro)) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr.300/23.04.2024 ;  
- aviz de oportunitate nr.55638/07.06.2024 ;  
- studiu de oportunitate elaborat de de BIA Pîrvulescu Adriana Viorica, întocmit de arh. Pîrvulescu Adriana Viorica; ce cuprinde: piese scrise (memorii prezentare) și piese desenate (U01. Încadrare în teritoriu

relaționare cu PUG Giurgiu; U02. Analiză situație existentă; U03 Reglementări urbanistice; U04. Analiza circulația juridică a terenurilor; U05. Ilustrare urbanistică a temei plan de situație-propunere).

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 panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite observații/ sesizări din partea publicului ;

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 14118/ 09.02.2026 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 09.02.2026-23.02.2026 în fiecare zi de luni-joi, între orele rezervate programului cu publicul 9:00-15:00 și vineri de la 9:00-13:00, sau pe site-ul primăriei [www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro), persoană de contact: consilier Mădălina CIUBOTARU din cadrul Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, interior 137;

- 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](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro)), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Arhitect Șef”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu ([www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro)) următoarele documente:

- documentația de urbanism elaborată de arh. Mihnea MARCU – BIA Pârvulescu Adriana Viorica, arhitect atestat de Registrul Urbanistilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde piese scrise (memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (U01. – plan încadrare în localitate relaționare cu PUG Giurgiu; U02. – analiza situație existentă; U02. – plan situație existentă, U03 – reglementări urbanistice; U04 – reglementări urbanistice – rețele edilitare; U05 – Proprietate asupra terenurilor și circulația terenurilor, U06 – ilustrarea urbanistică a temei plan de situație - propunere.)

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 panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUZ conform adresei Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu nr. 166/ 27.01.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 10458/ 29.01.2026; privind propunerile din documentația 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:

- SC AGRICOLA SA – notificare nr. 14107/ 09.02.2026 (confirmare de primire – 12.02.2026 – observații: Firmă neidentificată la adresă);

Rezultate:

În urma notificării proprietarilor parcelelor vecine cu parcela ce au generat PUZ, firma SC Agricola SA – nu a fost identificată la adresă;

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul Rezultat al informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe site-ul primăriei.

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

### 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 site-ul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu ([www.primariagiurgiu.ro](http://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.

**ARHITECT ȘEF,**  
Tiberiu RIBIGAN

**Șef Serviciu,**  
Emilia IONESCU

**Întocmit,**  
Mădălina CIUBOTARU

**PREȘEDINTE  
DE ȘEDINTĂ**

**SECRETAR  
GENERAL**

**SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI  
PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  

---

**ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Beneficiar:** BUDURU Cristina - Ionela  
**Elaborator:** B.I.A. – Arh. Pîrvulescu Adriana Viorica  
**Amplasament:** Str. DRUMUL FERMEI, nr. FN, municipiul GIURGIU,  
județul GIURGIU, NR. CAD. 46062

**MAI 2025**



**PROIECTANT:** PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA  
**Birou individual de arhitectură**  
C.I.F.33245821

**PROIECT:** Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea  
construirii de locuințe individuale  
**ADRESA:** Drumul Fermei, FN, municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu,  
nr.cad. 46062  
**BENEFICIAR:** BUDURU Cristina - Ionela  
**Faza:** PUZ

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **- LISTĂ DE SEMNĂTURI -**



**ȘEF DE PROIECT** arh. Mihnea Marcu

**PROIECTAT** arh. Adriana Pîrvulescu

**REDACTAT** c. arh Anamaria Vasile

---

- **BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**

Șoseaua Mihai Bravu, nr.301  
t: 0720.711.706 // e: adarcada@yahoo.com



**PROIECTANT:** PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA  
**Birou individual de arhitectură**  
C.I.F.33245821

**PROIECT:** Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale  
**ADRESA:** Drumul Fermei, FN, municipiul Giurgiu, jud.Giurgiu, nr. cad. 46062  
**BENEFICIAR:** BUDURU Cristina - Ionela  
**Faza:** Întocmire PUZ

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **- BORDEROU -**

#### **I. PIESE SCRISE**

Memoriu General de prezentare P.U.Z.

Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

#### **II. PIESE DESENATE**

	<u>Denumire planșă</u>	<u>Indicativ planșă</u>	<u>Scara</u>
1.	Plan de încadrare în localitate – relaționare cu PUG Giurgiu	U01	1:10000
2.	Analiză situație existentă	U02	1 :1000
3.	Reglementări urbanistice - zonificare	U03	1 :1000
4.	Reglementări urbanistice – rețele edilitare	U04	1 :1000
5.	Proprietate asupra terenurilor și circulația terenurilor	U05	1 :1000
6.	Propunere - ilustrare de temă – plan de situație	U06	1 :1000

---

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**

Șoseaua Mihai Bravu, nr.301  
t: 0720.711.706 // e: adarcada@yahoo.com



**PROIECTANT:** PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA  
**Birou individual de arhitectură**  
C.I.F.33245821

**PROIECT:** Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea  
construirii de locuințe individuale  
**ADRESA:** Drumul Fermei, FN, municipiul Giurgiu, județul  
Giurgiu, nr. cad. 46062  
**BENEFICIAR:** BUDURU Cristina - Ionela  
**Faza:** PUZ

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

### **ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

# **SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN** **VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

**Drumul Fermei, FN, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu, nr. cad. 46062**

- **BENEFICIAR:** BUDURU Cristina - Ionela
- **PROIECTANT:** ARH. PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
- **NR. PROIECT:** 3 / 2024
- **DATA ELABORĂRII:** mai 2025

---

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**



## **BORDEROU GENERAL**

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE.....	4
1. INTRODUCERE .....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	4
1.2. Obiectul lucrării.....	4
1.3. Surse de documentare .....	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	6
2.1. Date de identificare ale terenului; amplasarea în zona și teritoriu .....	6
2.1.1. Elemente de identificare .....	6
2.1.2. Poziția față de intravilanul localității .....	7
2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității .....	9
2.1.4. Limite, vecinătăți, suprafețe .....	9
2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră .....	9
2.3. Analiza ocupării terenurilor .....	10
2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe) .....	10
2.5. Situația juridică a terenurilor .....	11
2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic .....	11
2.7. Echiparea edilitară .....	11
2.8. Probleme de mediu.....	12
2.8.1 Aer.....	12
2.8.2 Apa .....	13
2.8.3 Sol.....	13
2.8.4. Protecția zonelor naturale. ....	13
2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor .....	13
2.10. Obiective ale studiului.....	13
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE .....	14
3.1. Analiza urbanistică .....	14
3.2. Disfuncționalități - Priorități.....	16
3.3. Concluzii ale analizei urbanistice .....	17
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	18
4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației .....	18
4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indicatori urbanistici.....	18
4.3. Reglementari urbanistice - retrageri.....	19
4.4. Echipare edilitară .....	19
4.5. Tipuri de proprietate .....	20

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**



4.6. Obiective de utilitate publică .....	20
4.7. Circulația terenurilor .....	20
5. CONCLUZII ȘI MĂSURI .....	20
5.1. Priorități de intervenție.....	20
5.2. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul .....	20
5.3. Aprecieri ale elaboratorului .....	21
VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ....	22
CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE .....	22
1.1. Rolul Reglementărilor Locale de Urbanism .....	22
1.2. Baza legală a elaborării .....	22
1.3. Domeniul de aplicare.....	22
CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	22
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	22
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	23
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	23
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	24
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	25
2.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi .....	25
CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ .....	25
CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....	25
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	25
SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	27
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	29
SECȚIUNEA IV .....	29

## **PIESE DESENATE**

- Planșa U01 - Plan de încadrare în localitate, relaționare cu PUG Giurgiu [sc.1:10 000]
- Planșa U02 - Analiză situația existentă [sc.1:1000]
- Planșa U03 - Reglementări urbanistice [sc.1:1000]
- Planșa U03' - Reglementări urbanistice, rețele edilitare [sc.1:1000]
- Planșa U04 - Proprietate asupra terenurilor și circulația terenurilor [sc 1:1000]
- Planșa U05 - Ilustrare urbanistică a temei, plan de situație - propunere [sc 1:500]



## VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

Prezenta documentație urbanistică este întocmită pentru configurarea terenului din municipiul Giurgiu, identificat cu numărul cadastral 46062, amplasat în intravilanul localității și, respectiv, reglementarea urbanistică a zonei prin definirea caracterului zonificării și încadrarea terenului în funcțiunea de locuire, ce va permite parcelarea terenului în vederea construirii a 4 locuințe și a unui drum de servitute.

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale

**Beneficiar:** BUDURU Cristina - Ionela

**Elaborator:** Birou individual de arhitectură – Arh. Pîrvulescu Adriana Viorica

Șos. Mihai Bravu, nr. 18, sc. A, ap. 36, sector 3, București, CIF33245821

**Amplasament:** Drumul Fermei, FN, municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu

**Data elaborării:** mai 2025

#### 1.2. Obiectul lucrării

Documentația prezentă a fost întocmită în baza Certificatului de Urbanism emis de Primăria Municipiului Giurgiu nr. 300 / 23.04.2024, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 11128 DU 366/2009, faza PUG, actualizată prin hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37 / 2011, prelungită prin HCL Giurgiu nr. 89 / 2021, și în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, precum și a Legii nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Scopul investiției este de dezvoltare pe terenul identificat prin numărul cadastral 46062, prin parcelarea acestuia, 4 locuințe pe terenurile nou obținute și a unui drum de servitute.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 300 din 23.04.2024, emis de Primăria Municipiului Giurgiu, zona studiată ce cuprinde terenul studiat în prezenta documentație este situată în **intravilanul municipiului Giurgiu, în zona I1 – zona de producție și depozitare și subzona I2 – subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitări și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier.**

#### **Reglementările specifice zonei I1 – zona de producție și depozitare**

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; depozitări de materiale re folosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; activitățile vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**



permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

**UTILIZĂRI INTERZISE :** activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate; amplasarea locuințelor cu excepția celor de servicii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 60%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 12mc/mp teren

**Reglementările specifice subzonei I2 – subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier**

Având în vedere situarea terenului adiacent străzii Drumului Fermei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații din PUG este propusă cu un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei).

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

**UTILIZĂRI ADMISE:** activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; showroom, moteluri, stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering); parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale; spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :** în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf; comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros în afara "zonei libere"; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

**UTILIZĂRI INTERZISE :** localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; 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.

POT maxim = 50%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 7,5mc/mp teren

**Beneficiarul dorește parcelarea terenului pentru obținerea a 4 parcele egale pe care se vor construi locuințe cu regimul de înălțime maxim P+1 și a unui drum de servitute, pe terenul în suprafață de 3325mp ce este proprietatea particulară a acestuia.**

Folosința propusă este de locuințe unifamiliale, regimul de înălțime va fi max. P+1.



Documentația întocmită include prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de construibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.

Prevederile din acest Plan Urbanistic Zonal vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu și vor deveni, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administrația locală.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind următoarele :

- Prezentarea zonei ce urmează să fie reglementată ulterior prin Planul Urbanistic Zonal;
- Prezentarea categoriei funcționale a dezvoltării și a indicatorilor urbanistici obligatorii necesari – limite minime și maxime, P.O.T., C.U.T. etc.
- Asigurarea dotărilor de interes public necesare, a accesurilor, utilităților etc.

Ca fază premergătoare proiectului de investiție, P.U.Z.-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din P.Th.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

### **1.3. Surse de documentare**

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. în zona au mai fost consultate următoarele documentații de urbanism:

- Certificatul de urbanism nr. 300 din 23.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu
- Strategia de dezvoltare a județului Giurgiu, 2021-2027
- Baza topografică și identificare cadastrală
- Legea 50/1991 - Privind Autorizarea Lucrărilor de Construcții;
- Ordinul nr 839 din 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin 233/26.02.2016 - Norme metodologice de aplicare a legii 350/2001
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., GM - 010 - 2000 aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Date de identificare ale terenului; amplasarea în zona și teritoriu**

Terenul ce a generat prezenta documentație este localizat în intravilanul municipiului Giurgiu, fiind proprietatea privată a doamnei BUDURU Cristina - Ionela și este intabulat în C.F. nr. 46062 a municipiului Giurgiu, la numărul cadastral 46062.

#### **2.1.1. Elemente de identificare**

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 3325mp, cu destinația actuală de teren intravilan arabil și se află, conform Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, în **U.T.R. I1 și I2**, situat în afara perimetrelor de protecție.

În zona studiat, respectiv zona propusă a fi reglementată prin prezenta documentație, se mai găsesc următoarele zone funcționale conform P.U.G. în vigoare:

- zona depozitări agricole
- zonă unități producție

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**



- terenuri agricole
- zonă locuire individuală de mici dimensiuni, de tip rural cu clădiri de înălțime mică, max. P+1, 2N (h cornișă max. – 6m)

Situația existentă a terenului reglementat se prezintă astfel :

Număr cadastral	46062
Date de identificare	Drumul Fermei, FN, municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu
Proprietar	BUDURU Cristina - Ionela
Suprafață teren	3325mp
Regim tehnic	Intravilan (arabil)
Amplasarea în cadrul localității – U.T.R./ Z.R	UTR I1 și I2
Accesibilitate din drumuri publice	Drumul Fermei
Vecinătăți nord-vest	Proprietăți private cu proprietar neidentificat
Vecinătăți nord-est	Proprietăți private cu proprietar neidentificat si drum de pământ creat spontan, neînregistrat în documentația cadastrală sau în documentațiile existente de urbanism
Vecinătăți sud-est	Drumul Fermei
Vecinătăți sud-vest	Proprietăți particulare cu proprietari neidentificați

### 2.1.2. Poziția față de intravilanul localității

Terenul studiat este poziționat în intravilanul municipiului Giurgiu, în zona de nord – nord-vest a localității.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 300 din 23.04.2024, emis de Primăria Municipiului Giurgiu, zona studiată ce cuprinde terenul studiat în prezenta documentație este situată în **intravilanul municipiului Giurgiu, în zona I1 – zona de producție și depozitare și subzona I2 – subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitări și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier.**

#### **Reglementările specifice zonei I1 – zona de producție și depozitare**

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; depozități de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; activitățile vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE : activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate; amplasarea locuințelor cu excepția celor de servicii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 60%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 12mc/mp teren

**Reglementările specifice subzonei I2 – subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier**

Având în vedere situarea terenului adiacent străzii Drumului Fermei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații din PUG este propusă cu un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei).

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; showroom, moteluri, stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering); parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale; spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf; comerț cu amănuntul cu rază mare de servire, mic gros și en gros în afara "zonei libere"; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE : localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; 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 parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 50%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 7,5mc/mp teren

Fond construit învecinat este reprezentat de clădiri cu funcțiuni agricole sau zootehnice, anexe gospodărești, locuințe, terenuri arabile aflate în intravilanul și extravilanul localității; întreaga zonă este dominată de construcții P, P+1, aferente fiecărei parcele.

Zona din imediata vecinătate a terenului studiat este compusă din terenuri pe care sunt edificate locuințe și depozitare și alte construcții cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, garaje, precum și terenuri libere de construcții.

Terenul este deservit de Drumul Fermei ce trece prin sud-estul parcelei. Deși în partea de nord-est a parcelei se observă un drum de pământ creat spontan, acesta are un statut incert, nefiind cuprins nici în documentațiile de urbanism existente și nici în înregistrările cadastrale existente în baza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Județului Giurgiu



ca drum public sau privat, astfel acesta nu poate fi inclus în analiza prezentului PUZ ca potențial acces pe loturile propuse.

### 2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității

În prezent zona prezintă un caracter destructurat din punct de vedere al funcțiunilor și al aspectului urbanistic general – terenurile aflate în imediata vecinătate a amplasamentului studiat prezentând funcțiuni diferite: locuințe, anexe gospodărești, depozitari agricole, mici spatii pentru producție.

Fond construit învecinat este reprezentat de clădiri cu funcțiuni agricole sau zootehnice, anexe gospodărești, locuințe, terenuri arabile aflate în intravilanul și extravilanul localității; întreaga zonă este dominată de construcții P, P+1, aferente fiecărei parcele.

Zona este una în curs de dezvoltare. Se observă, de asemenea, o tendință de dezvoltare a funcțiunilor de tip rezidențial în zonă, ca urmare a dezvoltării urbane.

### 2.1.4. Limite, vecinătăți, suprafețe

Terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică a fost delimitat cadastral și prezintă următoarele puncte de contur conform planului de amplasament și delimitare realizat de ing. Olteanu Marian – autorizație seria RO-GR-F nr. 0094.

Nr. pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi $D(i, i+1)$
	X[m]	Y[m]	
1	268203,562	575827,906	36,186
24	268230,349	575852,235	1,028
3	268237,710	575844,023	16,969
25	268250,377	575855,315	27,590
5	268225,717	575867,689	6,050
11	268220,392	575870,561	14,957
10	268210,447	575881,733	15,558
9	268200,102	575893,354	22,276
7	268185,291	575909,993	41,997
20	268152,419	575883,856	19,295
21	268165,437	575869,614	18,606
22	268177,990	575855,881	18,514
23	268190,482	575842,216	19,387
<b>Suprafață proprietate nr. cad.46062 = 3325mp</b>			

**Suprafața studiată prin PUZ = 16 372mp**

Vecinătățile amplasamentului sunt:

Vecinătăți nord-vest	Proprietăți private cu proprietar neidentificat
Vecinătăți nord-est	Proprietăți private cu proprietar neidentificat
Vecinătăți sud-est	Drumul Fermei
Vecinătăți sud-vest	Proprietăți private cu proprietar neidentificat

### 2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră

Terenul este accesibil din strada Drumul Fermei aflată în partea de sud – est a terenului. Ținând cont că strada Drumul Fermei este propusă pentru extindere prin PUG la un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei). Zona destinată viitoarei circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt



interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Deși în partea de nord-est a parcelei se observă un drum de pământ creat spontan, acesta are un statut incert, nefiind cuprins nici în documentațiile de urbanism existente și nici în înregistrările cadastrale existente în baza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Județului Giurgiu ca drum public sau privat, astfel acesta nu poate fi inclus în analiza prezentului PUZ ca potențial acces pe loturile propuse.

Pentru accesul către parcele propuse se va crea un drum de servitute care să le deservească cu acces din Drumul Fermei. - S-a obținut acordul de principiu al poliției rutiere nr. 83333 / 11.07.2024 emis de Inspectoratul de Poliție județean Giurgiu, Poliția Municipiului Giurgiu din cadrul Inspectoratului General al Poliției Române.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Circulații neadecvate zonei studiate;
- Absența trotuarelor pentru circulația pietonilor
- Prezența drumurilor de pământ create de rezidenți
- Stadiul neîngrijit al rigolelor de preluarea a apelor meteorice
- Lipsa punctelor de trecere la nivelul zonei carosabile a pietonilor.

### **2.3. Analiza ocupării terenurilor**

Terenul care a generat PUZ este liber de construcții, gradul de ocupare al zonei studiate cu fond construit fiind astfel 0.

Fond construit învecinat este reprezentat de clădiri cu funcțiuni agricole sau zootehnice, anexe gospodărești, locuințe, terenuri arabile aflate în intravilanul și extravilanul localității. Majoritatea clădirilor sunt cu o vechime medie; întreaga zonă este dominată de construcții P, P+1, aferente fiecărei parcele.

Gradul de ocupare al zonei studiate este dominat de cadrul neconstruit, parcelele fiind de obicei de mari dimensiuni, cu construcții individuale pe lot cu un POT max. de 30%.

Dominant este cadrul neconstruit.

Nu există riscuri naturale în zona studiată și în zonele vecine.

Situația juridică a terenurilor:

- a) Proprietate de stat - domeniul public – zona drumurilor
- b) Proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice - cu terenuri curți construcții și terenuri agricole

Zona este caracterizată de o densitate medie a parcelelor, acestea sunt caracterizate de loturi mari libere de construcții sau cu clădiri cu un gabarit mare.

### **2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)**

Giurgiu este municipiul județului cu același nume și se situează la marginea sudică a țării și a județului, la aprox. 65km sud de capitala țării, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria.

Orașul este la capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. – sursă: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Giurgiu>

Terenul studiat are un relief lin, relativ plat, cu o stabilitate generală și locală asigurată în contextul actual și nu prezintă fenomene care produc alunecări.



### **Concluzii extrase din studiile geotehnice efectuate în zonă:**

- Din punct de vedere a adâncimi de îngheț, conform STAS 6054/77 limita de îngheț se găsește la 0.90 –1.00 m față de cota terenului amenajat.
- Încărcarea din zăpadă, conform Indicativ CR-1-1-2-2012, este de 2,0KN/m<sup>2</sup>.
- Valorile presiunii de referință, conform Indicativ CR-1-1-4-2012, mediată pe 10minute, la 10m, cu 50 de ani intervalul mediu de recurență, este de 0,5Kpa.
- După normativul P100/1/2013, Cod de proiectare seismică, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectarea  $a_g=0,25g$ . Conform aceluiași normativ, din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c=1.0\text{sec}$ .

**CONCLUZIE** - în amplasamentul studiat se pot amplasa construcții cu regim de înălțime maxim P+1.

Pentru prezentul PUZ a mai fost necesar stabilirea următoarelor aspecte:

- Actualizarea și completarea planurilor de situație și întocmirea de plan topografic;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

### **2.5. Situația juridică a terenurilor**

Terenul, liber de construcții, este proprietatea este proprietatea particulară a doamnei Buduru Cristina – Ionela, conform Actelor de proprietate autentificat cu nr. 113 din 10.02.2023 și conform Actului Notarial nr. 272 din 19.03.2024 emis de Durbac Mariu-Laurențiu.

### **2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Caracterul zonei este reprezentat de o relativă omogenitate a funcțiunilor (locuire pe partea de sud a Drumului Fermei și clădiri de depozitare, de producție locuințe pe partea de nord a acestuia) și un aspect destructurat din punct de vedere compozițional, cu un țesut fragmentat de loturi construite intercalate de loturi neconstruite și cu o mare varietate a limbajului arhitectural (volumetrie, poziționări pe lot, materiale, culori).

Terenul reglementat este echipat edilitar cu rețea publică de energie electrică de joasă tensiune, rețea publică de apă și canalizare.

### **2.7. Echiparea edilitară**

**Alimentarea cu apă** - Zona studiată este echipată cu un sistem centralizat de alimentare cu apă. Alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin racordarea parcelei la rețeaua publică a localității. Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă se poate executa în conducta de pe str. Drumul Fermei, din PE, De 110mm și va fi prevăzută cu cămin de apometru în incinta proprietății, la 1-2m față de limita domeniului public. – Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament nr. 14768/25.09.2024 emis de către Apa Service S.A.

**Canalizare** – Există sistem de canalizare în zonă. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea parcelelor la rețeaua localității de canalizare. Racordarea la rețeaua de canalizare menajeră se poate executa în conducta de pe str. Drumul Fermei, din PVC, Dn 250mm și va fi prevăzută cu cămin de record în incinta proprietății, la 1-2m față de domeniul public. – Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament nr. 14768/25.09.2024 emis de către Apa Service S.A.



Scurgerea apelor pluviale de pe zonele carosabile se va realiza prin scurgeri racordate la o conductă subterană ce la va dirija către bazinul de separare a hidrocarburilor, unde vor fi supuse procedurilor de curățare pentru eventualele particule sau uleiuri colectate din zona carosabilă a incintei și numai după aceea vor fi direcționate către canalizarea publică.

**Alimentarea cu căldură** – Viitoarele locuințe vor dispune de centrale proprii alimentate cu energie electrică sau gaze naturale, ce vor alimenta sistemele de încălzire ale acestora.

**Alimentarea cu energie electrică** - În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică - rețea aeriană de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune de la care sunt alimentate construcțiile din apropiere. – Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament favorabil nr. 22230402 / 02.07.2024, emis de Rețele Electrice Muntenia S.A.

**Alimentarea cu gaze naturale** - În imediata apropiere nu există deocamdată rețea de alimentare cu gaze naturale. Viitoarea parcelare și construcții nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale. – Se vor respecta toate prevederile avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 52960-320.013.674 / 28.06.2024.

**Telecomunicații** - În zona studiată există rețea de telefonie fixă, fiind în același timp prezent un semnal bun pentru rețelele de telefonie mobile.

**Salubritate** - În zona studiată există servicii de salubritate. Deșeurile rezultate se depozitează în pubele închise, așezate pe o platformă betonată special amenajată, și vor fi evacuate periodic printr-o firmă specializată.

## **2.8. Probleme de mediu**

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este liber de construcții, iar pe zonele înconjurătoare sunt construite locuințe și anexe gospodărești, hale de depozitare, unități agro-zootehnice, cu regim de înălțime P, P+1. Zona este caracterizată prin țesutul cu terenuri mari pe care se regăsesc locuințe, unități de depozitare și de producție, terenuri libere de construcții.

Se recomandă asigurarea unui balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă, datorită traficului auto, se referă drumurile locale ce deservește zona.

În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu s-au studiat problemele de mediu din cadrul localității, unde nu s-au semnalat probleme majore de mediu pentru zona studiată și zonele învecinate.

În zonă nu sunt amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol.  
S-a obținut avizul favorabil eliberat de către Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu.

S-a obținut notificarea eliberată de către Ministerul Sănătății – Direcția de sănătate publică a județului Giurgiu nr. 312 din 01.07.2024 prin care se declară că proiectul respectă legalitatea referitoare la normele de igienă și sănătate publică.

### **2.8.1 Aer**

Terenul analizat se găsește în partea nord – nord-vestica a municipiului Giurgiu, într-o zonă unde s-au desfășurat preponderent activitățile agrare, astfel poluarea aerului nu este ridicată.



### 2.8.2 Apa

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

### 2.8.3 Sol

Nu există factori poluatori semnificativi.

### 2.8.4. Protecția zonelor naturale.

Terenul nu se află în imediata vecinătate a zonelor naturale protejate.

### Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta că:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maxim a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. Viitoarea funcțiune, aceea de locuințe unifamiliale, nu este una poluantă sau care să pună în pericol zonele naturale.

## 2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor

**Beneficiarul dorește construirea a 6 locuințe, fiecare cu o suprafață construită de aproximativ 120mp și desfășurată de aproximativ 240mp, cu regimul de înălțime P+1.**

Având în vedere acest aspect, precum și tendințele din zonă, de dezvoltare a zonelor rezidențiale și existența utilităților în imediata vecinătate, beneficiarii consideră oportună investiția propusă.

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcțiuni rezidențiale, ca urmare a extinderii localității, ceea ce oferă multiple avantaje atât investitorilor cât și Primăriei. Prin extinderea echipărilor edilitare minime necesare unei asemenea zone se vor atrage investiții rentabile.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă, aflată în curs de dezvoltare, dar și accesul imediat prin Drumul Fermei (arteră importantă în localitate propusă pentru extindere) către restul localității și către sistemul de căi de comunicație rutieră cu alte localități învecinate.

Se poate astfel concluziona ca fiind oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică a spațiului vizual perceput din stradă și completarea zonei, în prezent neîngrijită, cu spații și aranjamente peisagistice.

## 2.10. Obiective ale studiului

Față de aceasta opțiune a investitorilor este necesară:

- schimbarea reglementărilor zonei și a indicilor urbanistici stabiliți prin P.U.G.-ul nr. 11128 DU 366/2009, actualizat prin hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37 / 2011, prelungit prin HCL Giurgiu nr. 89 / 2021, după cum urmează :
  - Zona pentru locuințe
  - Subzona LM3 pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare
  - Zona CC1 pentru transporturi rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier – pentru drumul de servitute creat



- Instituirea unei zone de non-edificandi pe o distanță de 9m de axul străzii Drumul Fermei, zonă de care se va ține cont pentru stabilirea împrejurii terenului pe latura de sud, vecină cu Drumul Fermei.
- Stabilirea retragerilor la minim 5m față de aliniamentul la Drumul Fermei și față de drumul de servitute creat
- Se va stabili retragerea față de limitele de proprietate laterale, între parcelele nou create, la minim 3m.
- Să se stabilească retragerea față de limita posterioară a parcelelor nou create, la minim 5m.
- Păstrarea regimului de înălțime maxim al zonei - P+1.
- Stabilirea compatibilității reglementărilor urbanistice în teren;
- Asigurare accesurilor și a parcajelor auto pe lot conform regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile, amenajările de pe raza municipiului Giurgiu – se va asigura 1loc de parcare / 100mp suprafață desfășurată;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare – racordarea la utilitățile existente în zonă;
- Asigurarea de reglementări / măsuri care să înlăture orice poluare posibilă a zonelor învecinate, posibil cauzată de noua utilizare a terenului analizat.

### 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### 3.1. Analiza urbanistică

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37 / 2011, prelungită prin HCL Giurgiu nr. 89 / 2021, terenul studiat se află în **intravilanul municipiului Giurgiu, în zona I1 – zona de producție și depozitare și subzona I2 – subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitări și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier.**

#### **Reglementările specifice zonei I1 – zona de producție și depozitare**

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; activitățile vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică

UTILIZĂRI INTERZISE : activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate; amplasarea locuințelor cu excepția celor de servicii; lucrări de terasament

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**



de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice

POT maxim = 60%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 12mc/mp teren

**Reglementările specifice subzonei I2 – subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier**

Având în vedere situarea terenului adiacent străzii Drumului Fermei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații din PUG este propusă cu un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejurimile pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei).

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; showroom, moteluri, stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering); parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale; spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf; comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros în afara "zonei libere"; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE : localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; 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 parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 50%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 7,5mc/mp teren

Imobilul ce face obiectul prezentei documentații urbanistice nu este afectat de zone de protecție sanitară ale obiectivelor din vecinătate și nu se află în zona de protecția a monumentelor istorice conform legii.

**Clădirile propuse spre edificare se vor încadra la funcțiunea rezidențială, destinația acestora fiind aceea de locuință unifamilială.**

BILANȚ TERITORIAL

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



BILANT EXISTENT		BILANT PROPUȘ				
	Teren nr. cad. 46062	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5
Suprafața maximă construită la sol (construcții existente și propuse)	0,00mp	195.00mp	193.58mp	192.27mp	208,00mp	-
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0,00mp	195.00mp	193.59mp	192.29mp	208.00mp	-
Suprafața maximă spațiu verde	0,00mp	167.15mp	165.93mp	164.80mp	178.28mp	-
Suprafața maximă desfășurată	0,00mp	557.00mp	553.00mp	549.00mp	597.00mp	-
POT maxim	0,00%	35%	35%	35%	35%	-
CUT maxim	0,00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
Regim de înălțime	-	P+1	P+1	P+1	P+1	-
<b>TOTAL</b>	<b>3325,00mp</b>	<b>557.16mp</b>	<b>553.10mp</b>	<b>549.36mp</b>	<b>594,28mp</b>	<b>1071,10mp</b>

- **Construcții propuse:** Locuințe individuale

#### Indicatori urbanistici LM3 :

	Valoare minimă	Valoare maximă
P.O.T. propus :	29,50%	35%
C.U.T. propus :	0,59	1
Regim de înălțime :	P	P+1
H maxim :	6m de la cota terenului amenajat	10.00 m de la cota terenului amenajat
Niveluri :	1 nivel suprateran	2 niveluri supraterane

Suprafață spații verzi – min. 30%

Număr de locuri de parcaje subterane / supraterane – 8 locuri de parcare

### 3.2. Disfuncționalități - Priorități

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind următoarele concluzii prezentate sintetic în tabelul de mai jos sub formă de categorii de probleme, disfuncționalitățile și prioritățile de intervenție, astfel:

CATEGORIE	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>A. URBANISM</b>	
A1. Funcțiunea actuală terenului nu este compatibilă cu solicitarea investitorului.	A1. Modificarea funcțiunii parcelei în una destinată locuințelor.
<b>B. CIRCULAȚII</b>	
B1. Profilele stradale ale drumului din care se realizează accesurile auto și pietonale pe terenul ce a generat P.U.Z. nu sunt amenajate corespunzător. B2. Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală B3. Lipsa parcarilor în zonă, staționarea autovehiculelor se realizează cu ocuparea parțială a căilor carosabile.	B1. Până la implementarea unor profile stradale corespunzătoare, pe terenul studiat se vor organiza circulațiile astfel încât să nu fie incomodată în nici un fel circulația auto de pe Drumul Fermei. B2. Dimensionarea căilor de comunicații corespunzător reglementarilor propuse. B3. Asigurarea zonelor destinate parcarilor în interiorul incintei studiate.

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**



<b>C. FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	
C1. Utilizarea ineficientă a terenului în raport cu funcțiunea dorită și cu potențialul și caracterul zonei.	C1. Schimbarea reglementărilor urbanistice (POT, CUT și a retragerii față de aliniament).
<b>D. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ</b>	
D1. În vecinătatea amplasamentului există rețea publică de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare	D1. Se va realiza racordarea terenului la toate rețelele publice de utilități existente în apropiere, după cum urmează: - energie electrică – racordare la rețeaua publică - alimentare cu apă – racordarea la rețeaua publică - canalizare – racordarea la rețeaua publică - colectarea apelor meteorice din zona carosabilă a drumului de servitute se va realiza după trecerea în prealabil printr-un bazin îngropat de separare a hidrocarburilor și ulterior în rețeaua de canalizare a localității - salubritate – în sistem individual – europubele
<b>E. SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT</b>	
E1. Terenul studiat este în prezent neamenajat.	E1 . Asigurarea unui minim de suprafețe verzi de amenajare pentru zona reglementată, în conformitate cu funcțiunea propusă și legislația în vigoare. (min. 30%)
<b>F. PROBLEME DE MEDIU</b>	
F1. Poluare fonică și noxele generate de circulația din zonă. F2. Funcțiunea viitoarelor clădiri este una de locuință unifamilială; se preconizează ca traficul auto în zona nu se va modifica substanțial ca urmare a viitoarelor construcții.	F1. Reducerea nivelului de poluare fonică și cu noxe prin completarea vegetației de aliniament cu rol de protecție – se va prevedea plantarea a min unui arbore la 4 locuri de parcare. F2. Se vor prevedea amenajări de spații verzi pe lot de min. 30% din suprafață

### 3.3. Concluzii ale analizei urbanistice

În urma analizei situației existente se poate concluziona că terenul analizat nu este folosit eficient.

După cum s-a argumentat, direcția generatoare a prezentului studiu este în corelare cu prevederile P.U.G.-ului nr. 11128 DU 366/2009, actualizat prin hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37 / 2011, prelungit prin HCL Giurgiu nr. 89 / 2021, valabil pentru zona studiată și cu situația existentă din teren, preluându-se tendința de dezvoltare urbanistică (continuarea spațiilor rezidențiale din sudul Drumului Fermei) în această zonă a localității.

Astfel, investiția preconizată, respectiv, construirea a 4 locuințe unifamiliale, se înscrie în tendințele de dezvoltare funcțională și economică ale zonei și ale municipiului Giurgiu în ansamblu.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe următoarele argumente:

- *Poziționare* - zonă cu acces facil, teren amplasat în vecinătatea Drumului Fermei;
- *Financiar* – amplasamentul este proprietatea privată a beneficiarului și inițiatorului P.U.Z.;
- *Lipsa zonelor de protecție sanitară* – investiția nu este afectată de zone de protecție sanitară;
- *Socio-economic* – *investiția* va aduce cu sine o creștere a nivelului de trai prin extinderea zonei rezidențiale și crearea de noi locuri de muncă, respectiv creșterea veniturilor la bugetul local.

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**



## 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind zona reglementată.

### 4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației

Terenul se află în vecinătatea Drumului Fermei cu care se învecinează în partea sud-estică și din care se asigură accesul pe proprietate. Ținând cont că strada Drumul Fermei este propusă pentru extindere prin PUG la un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei). Zona destinată viitoarei circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Pentru accesul către parcelele propuse se va crea un drum de servitute cu un profil stradal cu o lățime de 7m, cu 2 benzi carosabile, câte una pe fiecare sens și 2 trotuare pentru circulația pietonală. La capătul drumului, circulația se va organiza în sistem tip fundătură, fiind prevăzută o platformă de întoarcere amenajată la același nivel, cu diferențierea funcțională realizată prin utilizarea unor materiale distincte pentru zona carosabilă și pentru trotuare.

Configurația tehnică finală a drumului de servitute va fi stabilită în baza unui studiu de circulație, elaborat conform cerințelor avizatorului, la faza D.T.A.C.

În concordanță cu HG nr.525/1996 care normează numărul și conformarea acceselor, ținând cont că funcțiunea este una rezidențială, se vor amenaja accesele pentru utilizatori și se va propune câte 1 loc de parcare / 100mp suprafață desfășurată - 8 locuri de parcare.

Drumul de servitute permite accesul facil către toate parcelele nou create, asigurând posibilitatea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor până în spatele parcelei. - S-a obținut acordul de principiu al poliției rutiere nr. 83333 / 11.07.2024 emis de Inspectoratul de Poliție județean Giurgiu, Poliția Municipiului Giurgiu din cadrul Inspectoratului General al Poliției Române.

### 4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indicatori urbanistici

Pentru posibilitatea realizării investiției se propune:

- Modificarea funcțiunii terenului după cum urmează :
  - Zona pentru locuințe
  - Subzona LM3 pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare
  - Zona CC1 pentru transporturi rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier – pentru drumul de servitute creat
- Instituirea unei zone de non-edificandi pe o distanță de 9m de axul străzii Drumul Fermei, zonă de care se va ține cont pentru stabilirea împrejuririi terenului pe latura de sud, vecină cu Drumul Fermei.
- Stabilirea retragerilor față de aliniamentul la Drumul Fermei 5m și față de drumul de servitute creat la 5m
- Se va stabili retragerea față de limitele de proprietate laterale, între parcelele nou create, la minim 3m.
- Să se stabilească retragerea față de limita posterioară a parcelelor nou create, la minim 5m.
- Păstrarea regimului de înălțime maxim al zonei - P+1.
- Stabilirea compatibilității reglementărilor urbanistice în teren;



- Asigurare accesurilor și a parcajelor auto pe lot conform regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile, amenajările de pe raza municipiului Giurgiu – se va asigura 1loc de parcare / 100mp suprafață desfășurată;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare – racordarea la utilitățile existente în zonă;

#### Indicatori urbanistici :

	Valoare minimă	Valoare maximă
P.O.T. propus :	29,50%	35%
C.U.T. propus :	0,59	1
Regim de înălțime :	P	P+1
H maxim :	6m de la cota terenului amenajat	10.00 m de la cota terenului amenajat
Niveluri :	1 nivel suprateran	2 niveluri supraterane

#### 4.3. Reglementari urbanistice - retrageri

Prezenta documentație modifică retragerile față de limitele lotului astfel:

- **Regim fata de aliniamentul propus la Drumul Fermei:** min. 5 metri;
- **Regim fata de aliniamentul propus la drumul de servitute:** min. 5 metri;
- **Regim fata de limita posterioară a parcelelor :** min. 5 metri
- **Retrageri ale construibilului fata de limitele laterale ale parcelelor :** min. 3m.

#### 4.4. Echipare edilitară

**Alimentarea cu apă** – Alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin racordarea parcelei la rețeaua publică a localității. Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament nr. 14768/25.09.2024 emis de către Apa Service S.A.

**Canalizare** – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea parcelelor la rețeaua localității de canalizare. Scurgerea apelor pluviale de pe zonele carosabile se va realiza prin scurgeri racordate la o conductă subterană ce la va dirija către bazinul de separare a hidrocarburilor, unde vor fi supuse procedurilor de curățare pentru eventualele particule sau uleiuri colectate din zona carosabilă a incintei și numai după aceea vor fi direcționate către canalizarea publică. Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament nr. 14768/25.09.2024 emis de către Apa Service S.A.

**Alimentarea cu căldură** - Viitoarele locuințe vor dispune de centrale proprii alimentate cu energie electrică sau gaze naturale, ce vor alimenta sistemele de încălzire ale acestora.

**Alimentarea cu energie electrică** – se va realiza prin racordarea proprietății la rețeaua publică. Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament favorabil nr. 22230402 / 02.07.2024, emis de Rețele Electrice Muntenia S.A.

**Alimentarea cu gaze naturale** - În imediata apropiere nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Viitoarea parcelare și construcții nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale. Se vor respecta toate prevederile avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 52960-320.013.674 / 28.06.2024.

**Telecomunicații** - Nu este cazul.

**Salubritate** – Se va încheia contract cu o firmă specializată ce va evacua periodic deșeurile de pe proprietate



#### **4.5. Tipuri de proprietate**

Conform documentelor puse la dispoziția proiectantului de către beneficiar, corelat cu documentarea în teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate :

##### **Proprietate publică:**

- Terenuri proprietate publica de interes local reprezentate de zona drumurilor

##### **Proprietate privata**

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, reprezentate atât de terenul care a generat P.U.Z., cât și de terenurile învecinate acestuia.

#### **4.6. Obiective de utilitate publică**

Realizarea investiției preconizate, respectiv construirea a 4 locuințe cu regimul de înălțime de maxim P+1 ca urmare a parcelării terenului studiat și crearea unui drum de servitute nu generează servituți asupra vecinătăților.

#### **4.7. Circulația terenurilor**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață de 3325mp, își păstrează tipul de proprietate, respectiv proprietate privată a inițiatorului și beneficiarului prezentei documentații.

### **5. CONCLUZII ȘI MĂSURI**

#### **5.1. Priorități de intervenție.**

Pe parcursul prezentului proiect s-au oferit soluții și s-a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de către beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe următoarele argumente :

- *Poziționare* - zonă cu acces facil, teren amplasat în vecinătatea Drumului Fermei;
- *Caracteristici fizice* – suprafața și conformarea geo-fizică a terenului favorabile, lipsa obstacolelor artificiale și naturale
- *Financiar* – amplasamentul este proprietatea privată a beneficiarului și inițiatorului P.U.Z.;
- *Lipsa zonelor de protecție sanitară* – investiția nu este afectată de zone de protecție sanitară;
- *Socio-economic* – investiția va aduce cu sine o creștere a nivelului de trai prin extinderea zonei rezidențiale și crearea de noi locuri de munca, respectiv creșterea veniturilor la bugetul local.

Amplasamentul este compatibil pentru realizarea obiectivului, respectiv modificarea reglementărilor urbanistice locale în vederea construirii a 4 locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime de maxim P+1 pe noile parcele create și a unui drum de servitute care să deservească aceste funcțiuni, bazate pe încadrarea acestora în cerințele generale de amplasare specificate.

#### **5.2. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul**

Obiectivul descris prin prezenta documentație urbanistica este o investiție exclusiv privată, așadar toate costurile necesare realizării sale în interiorul terenului ce a generat PUZ vor fi susținute de către investitorii privați.



Prin realizarea obiectivului propus – locuințe unifamiliale – se extinde zona rezidențială în această parte a localității și se realizează o coeziune la nivelul funcțional al zonei.

Terenul ales pentru realizarea investiției prezintă succint următoarele avantaje, asigurând astfel, concomitent și oportunitate investiției coroborată cu amplasamentul:

- Argumente de ordin fizic – operațiuni propuse:
  - terenul are suprafața, orientarea și forma necesare realizării unei parcelări în vederea construirii de locuințe unifamiliale izolate (S. teren ce a generat P.U.Z. = 3325mp);
  - accesibilitate foarte buna din strada Drumul Fermei și prin crearea drumului de servitute în interiorul parcelei studiate;
  - drumul de servitute permite dezvoltarea, într-o etapă ulterioară, a rețelei de circulații auto și pietonale în zonă
  - terenul are planeitatea necesară realizării investiției aflându-se în afara arealelor de risc natural;
  - existența în zonă a rețelelor edilitare necesare racordării noii construcții;
  - terenul are orientare favorabilă față de punctele cardinale, față de arterele de circulație și față de vecinătăți, propunerea orientativă asigurând iluminarea naturală suficientă funcțiunii propuse.
- Argumente de ordin socio-economic
  - la nivel local astfel de investiții vin să contribuie la susținerea dezvoltării economice a localității;
  - crește eficiența economică a terenului deținut de proprietar prin modificarea retragerilor și creșterea regimului maxim admis de înălțime și realizarea unui obiectiv compatibil cu regimul juridic al terenului situat în intravilanul localității;
  - investiția va genera local fonduri suplimentare la buget și noi locuri de muncă permanente

### 5.3. *Aprecieri ale elaboratorului*

Amplasamentul analizat prin prezentul P.U.Z. este compatibil cu realizarea obiectivului **“Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”**, respectiv modificarea reglementărilor urbanistice locale în vederea construirii acestui unui imobil cu respectarea condițiilor specifice contextului urban.

Față de motivațiile prezentate, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră realizabile intervențiile solicitate prin tema de proiectare în aceasta zonă.

Întocmit,

Arh. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pîrvulescu

arh. Anamaria Vasile



**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**



## VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1. Rolul Reglementărilor Locale de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului reprezintă o piesă de baza în aplicarea P.U.Z.-ului, el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

#### 1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Planului urbanistic zonal au stat Certificatul de Urbanism nr. 300 din data 23.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu și prevederile P.U.G. ale municipiului Giurgiu.

Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

Regulamentul aferent P.U.Z.-ului are aceeași structură cu cel pentru P.U.G. dar cu un nivel mai mare de detaliere. La baza elaborării regulamentului local de stat. Legea nr. 50/1991 (Rev. Și Rep.) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru locuințe și Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

#### 1.3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul municipiului Giurgiu, identificat cu numărul cadastral 46062, ca **“Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”**, în zona de funcțiuni rezidențiale, beneficiar BUDURU Cristina – Ionela, în baza certificatului de urbanism nr. 300 din data 23.04.2024, emis de Primăria Municipiului Giurgiu și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- |                |                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------|
| . la nord-vest | Proprietăți private cu proprietar neidentificat |
| . la nord-est  | Proprietăți private cu proprietar neidentificat |
| . la sud-est   | Drumul Fermei                                   |
| . la sud-vest  | Proprietăți private cu proprietar neidentificat |

### CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În zonă nu sunt amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice (U03).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – care depreciază valoarea peisajului, este interzisă.



## REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

### COLECTAREA ȘI ÎNDEPĂRTAREA REZIDURILOR ȘI PROTECȚIA SANITARĂ A SOLULUI:

Îndepărtarea apelor uzate se va face prin racordarea canalizării interioare a incintei la sistemul localității.

**Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.**

**Este interzisă scurgerea sau evacuarea de ape uzate către albiile apelor curgătoare.**

### SALUBRITATE- GENERALITĂȚI

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele modeme, cu roțile sau cu saci din material plastic. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul - urbanistic, funcțional și compozițional. Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate, în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și de colectare cu ajutorul utilajelor specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor urmări să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, de canalizare, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de Urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu R.G.U.

### **2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform R.G.U.



Autorizarea executării construcțiilor publice în zona drumului se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servitudine, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de gaze, de transport țigăi sau alte produse petroliere, termice, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Accesele carosabile accidentale existente vor fi înglobate în soluția propusă.

#### **DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚA DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare:

- min. 3m față de limitele laterale ale parcelei
- min. 5m față de limita posterioară a parcelei

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII**

Distanțele dintre clădirile pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la comisă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

#### **SE VOR REPECTA URMĂTOARELE RETRAGERI POPUSE PRIN PREZENTUL PUZ:**

- **Retragerea față de aliniament** (domeniul public / privat) = min. 5m față de limita învecinată cu Drumul Fermei, pentru volumul din construcție cel mai avansat spre stradă.
- **Retragerea față de aliniament** (domeniul public / privat) = min. 5m față de limita drumului de servitudine nou creat pentru volumul din construcție cel mai avansat spre stradă.
- **Retragerile față de limitele laterale ale terenului** - distanța minimă va fi de min. 3m față de limitele laterale ale noilor parcele create.
- **Retragerea față de limita posterioară a terenului** - viitoarea construcție se va amplasa la min. 5m distanță față de limitele posterioare ale parcelelor.

#### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitudine, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției



Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37 / 1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, aparține, localității sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

### **2.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.**

**Parcajele** - Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P132 / 1993 (și proiect nr. 6970 IN /1992 – Urban Proiect) și respectarea prevederilor din R.G.U. Se vor amenaja 8 locuri de parcare (câte 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință).

**Spațiile verzi și plantate** - Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform R.G.U. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, să se asigure :

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare și
- amenajarea de spații verzi plantate pe minim 30% din suprafața de aliniament și clădiri

**Împrejuririle:** - Se vor respecta următoarele reguli:

În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 60cm, iar cea superioară până la 1,80m realizată din elemente traforate, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu); Se permite deschiderea proprietății pe latura vecină cu drumul de servitute dacă soluția arhitecturală o cere.

Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00 - 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.

## **CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 3325mp.

Deoarece pe terenul studiat se propune o funcțiune rezidențială, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință. Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic (U03).

Pe baza acestui regulament se va elibera autorizația de construire.

## **CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE**

1.1 În zona P.U.Z.-ului se permit următoarele funcțiuni:

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**



- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu, cu regimul de înălțime maxim P+1
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- Pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- Alei carosabile și pietonale, parcaje auto.
- Spații verzi amenajare, plantarea se va face cu specii de plante care contribuie la ameliorarea climatului

## **Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997
- 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 suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp / unitate locativa;
- Adăposturi pentru maxim 5 animale de casa
- Sere de maxim 100 mp
- Panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m 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 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată 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 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

## **Art. 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE**

3.1. Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.

3.2. Se interzice cu desăvârșire amplasarea următoarelor funcțiuni poluante.

- depozite de deșeuri
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.
- activități industriale poluante



## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### **Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

4.1. Parcelele nou creat vor fi accesibile prin drumul de servitute, creat din Drumul Fermei aflat în sud-estul terenului studiat.

4.2. Suprafața totală a terenului propus parcelării, aflat în proprietatea doamnei BUDURU Cristina - Ionela, este de 3325mp, cu o formă neregulată.

4.3. Parcelele propuse vor avea, pe cât posibil forme rectangulare, cu adâncimea parcelei mai mare sau egală cu lățimea și următoarele suprafețe:

Suprafață lot 1 = 557,16mp

Suprafață lot 2 = 553,10mp

Suprafață lot 3 = 549,36mp

Suprafață lot 4 = 594,28mp

Suprafață lot 5 = 1071,10 (drumul de servitute și zona non-aedificandi)

4.4. Clădirile propuse vor concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunile menționate, în conformitate cu normele specifice, la standardele de confort actual, cu funcțiunile menționate.

### **Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

5.1. Limita zonei analizate este reprezentată în planșa de reglementari cu linie roșie (U03).

5.2 Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de min 5 metri de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfășurată sub 25mp; aceste construcții se pot amplasa pe aliniament, cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschiderea ușilor, rampe, trepte, etc)

5.3. Față de aliniamentul stabilit prin regulamentul P.U.Z., clădirea poate avea decroșuri și retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

### **Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

6.1. Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 3 metri;

- 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 construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate

- este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

6.2 Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5.0 m**.

### **Art.7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcelele nou create vor avea asigurat un acces carosabil din drumului de servitute creat în interiorul proprietății, din Drumul Fermei, drum de servitute cu minim 7m lățime.

### **Art. 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

8.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei (se prevede câte 1 loc de parcare / 100mp suprafață desfășurată - 8 locuri de parcare)



8.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

#### **Art. 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă prevăzută: maxim 7m de la cota terenului amenajat. Se admite un nivel mansardat, înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

#### **Art. 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

10.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

10.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

#### **Art.11- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplina lipsa unor rețele.

11.2. Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale sau de termoficare aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

11.4. Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile extinse și se vor evacua către sistemul de canalizare, numai după trecerea printr-un bazin de separare a hidrocarburilor.

11.5. Sistematizarea orizontală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

#### **Art.12- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

12.1. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

12.2. Spațiul verde minim propus nu va fi mai mic de 30%

12.3. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia, conform normativelor în vigoare.

12.4. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

12.5. Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, etc.

12.6. Se recomandă plantări de arbori pentru îmbunătățirea microclimatului, iar la fiecare 4 locuri de parcare se va planta minim un arbore.

#### **Art.13 – ÎMPREJMUIRI**

13.1. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente la maxim 1,80m din care un soclu de 0,60m. Dacă funcțiunea este cea de servicii, iar soluția arhitecturală o cere, latura proprietății către stradă poate fi păstrată neîngrădită.

13.2. Aspectul împrejmuirilor va fi corelat cu imaginea arhitecturală a construcției.



13.3. Nu se admite utilizarea sârmei ghimpate la împrejuririle din zidărie.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Art. 14 - PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 35% pentru construcțiile noi.

#### **Art. 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1 în cazul construcțiilor noi.

#### **Art. 16 - MODIFICĂRI ALE P.U.Z.**

Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a P.U.Z.-ului în Consiliul Local Giurgiu, cu acordul proiectantului inițial.

### SECȚIUNEA IV

#### **Art. 15 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA P.U.Z.-ULUI.**

Se vor întocmi planuri topografice pentru toate lucrările de construcții, cât și alte studii cerute prin Certificatul de Urbanism.

Întocmit,

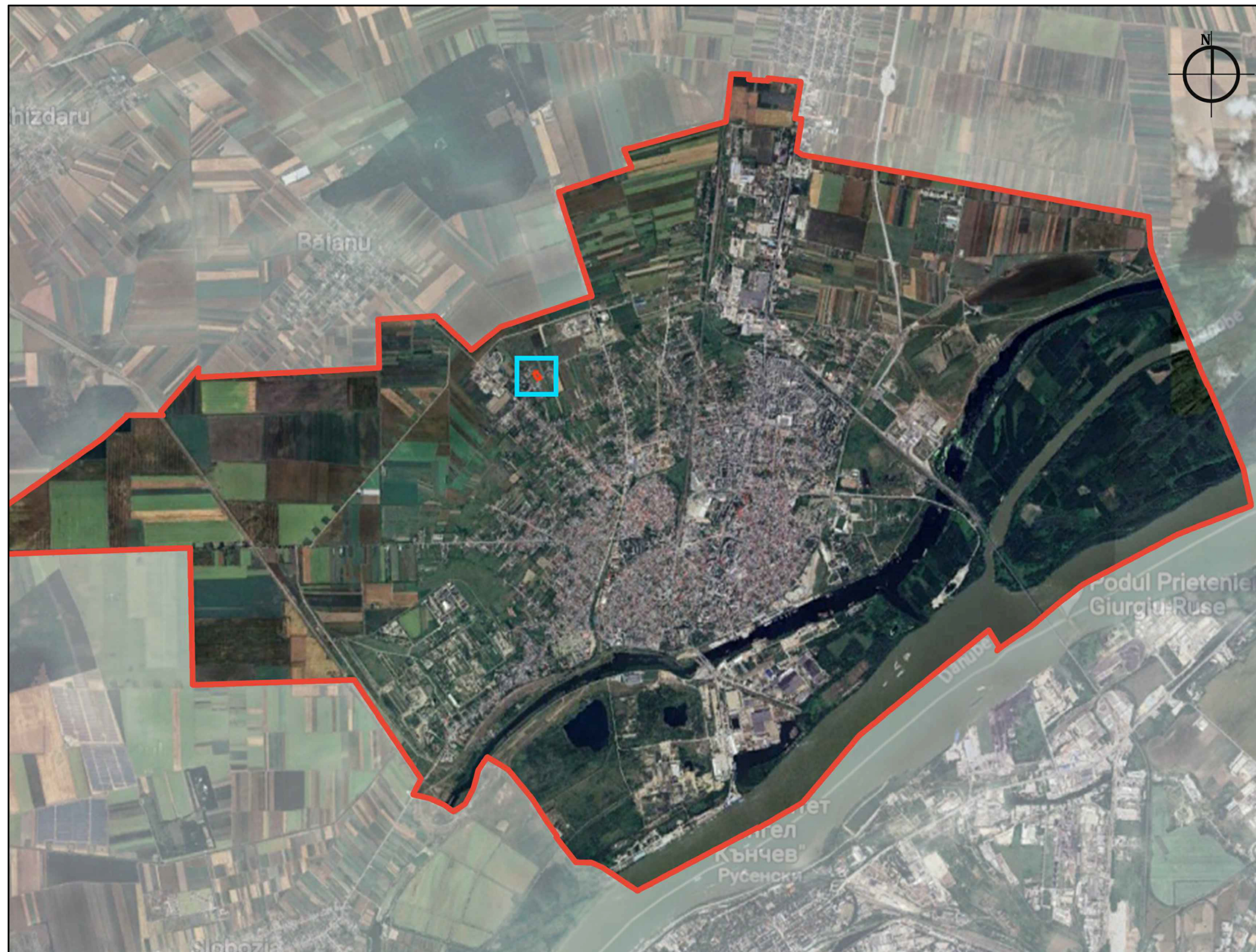
Arh. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pîrvu

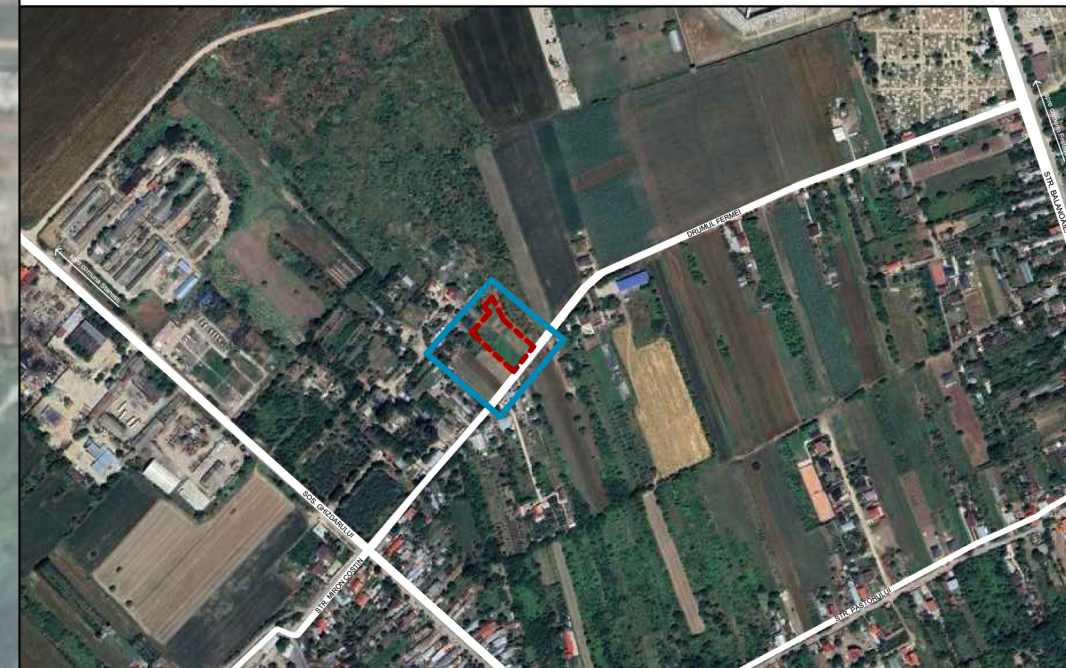
c. arh. Anamaria Viș



**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**



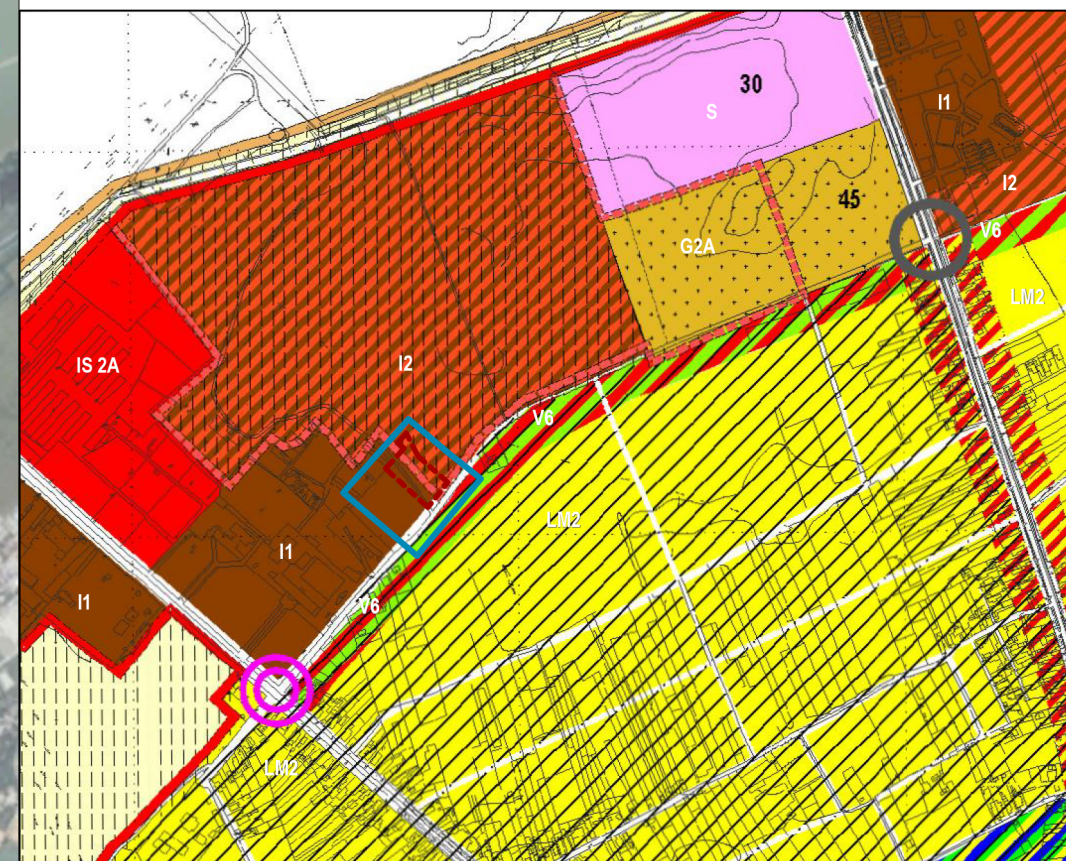
**INCADRARE IN ZONA**  
sc. 1: 10 000



**SCHIMBARE FUNCTIUNE SI  
PARCELARE TEREN IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**



**INCADRARE P.U.G. GIURGIU**  
sc. 1: 10 000



**INCADRARE IN GEOPORTALUL CADASTRAL OCPI**  
sc. 1: 10 000

**LEGENDA**

- Limita administrativa municipiului Giurgiu
- Zona amplasament studiat
- Limita teren care a generat
- Limita zona studiata prin
- Zona locuinte individuale (P, P+1, P+2)
- Zona mixta comert / serv
- Zona productie industrial
- Zona mixta industrie / depozitare / servicii / comert
- Zona comert / servicii
- Zona de dezvoltare viitoare
- Interdictie temporara de constructii

**ORDINUL ARHITECTURAL**  
DIN ROMANIA  
nr. 65  
Adriana PIRVU  
Arhitect cu drept de semnatura

Terenul studiat, identificat cu nr. cad. 46062, se afla in intravilanul municipiului Giurgiu, in partea de nord-vest a localitatii, in apropiere de iesirea catre comuna Stanesti (sat Ghizdaru).

Amplasamentul studiat, ce a generat prezentul PUZ, are o suprafata totala de 3 325mp, cu destinatia actuala de teren intravilan arabil si se afla, conform Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, in U.T.R. I1 si I2, situat in afara perimetrelor de protectie.

Terenul, liber de constructii, este proprietatea particulara a doamnei Buduru Cristina - Ionela, conform Actelor de proprietate autentificate cu nr. 113 din 10.02.2023 si conform Actului Notarial nr. 272 din 19.03.2024 emis de Durbac Mariu-Laurențiu.

**COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70**

Parcela nr. cad. 46062

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	268203.562	575827.906	36.186
24	268230.349	575852.235	11.028
3	268237.710	575844.023	16.969
25	268250.377	575855.315	27.590
5	268225.717	575867.889	6.050
11	268220.392	575870.561	14.957
10	268210.447	575881.733	15.558
9	268200.102	575893.354	22.276
7	268185.281	575909.993	41.997
20	268152.419	575883.856	19.285
21	268165.437	575869.614	18.606
22	268177.990	575855.881	18.514
23	268190.482	575842.216	19.387

S(TEREN)=3325mp P=268.415m

Zona studiata PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
26	268171.546	575771.924	37.121
27	268147.579	575800.271	91.235
28	268088.266	575869.595	81.054
29	268150.891	575921.053	51.096
30	268190.152	575953.754	54.028
31	268223.927	575911.585	69.970
32	268269.025	575858.087	24.392
33	268250.589	575842.115	105.710

S(ZONA\_INTERES)=16454mp P=514.607m

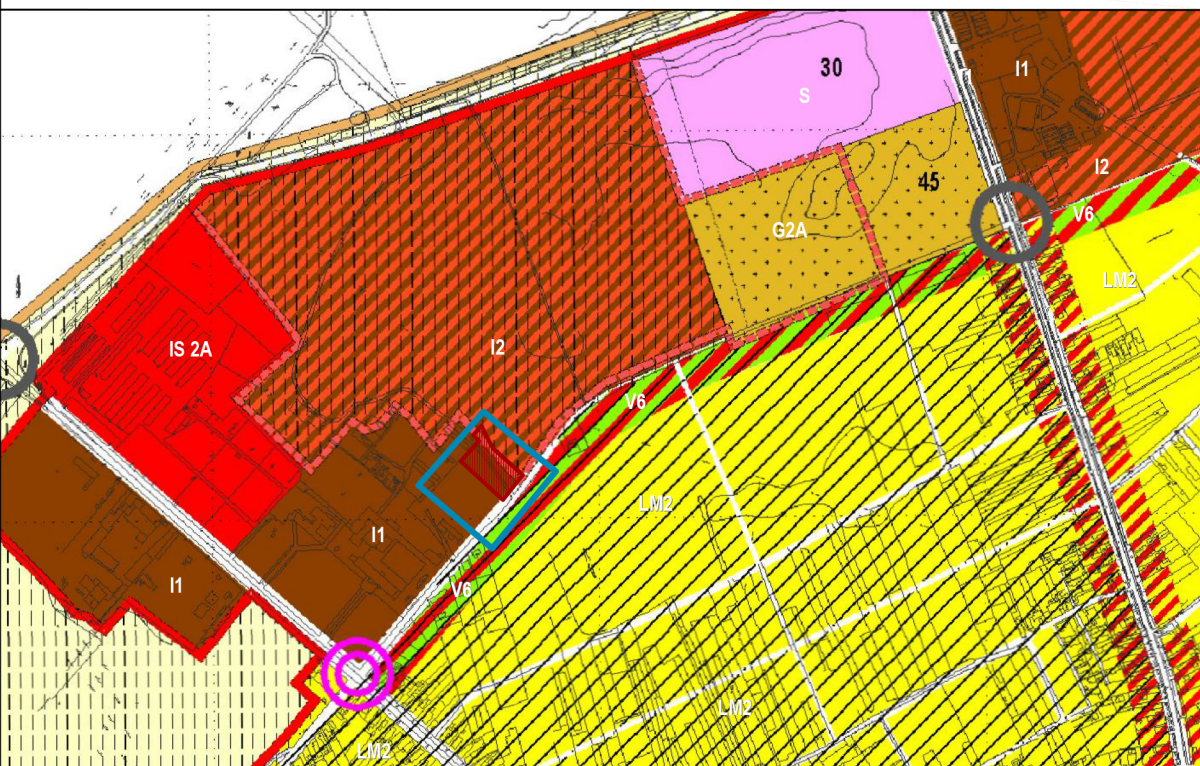


**Pirvulescu Adriana Vioreca**  
- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -  
C.I.F.: 33245821

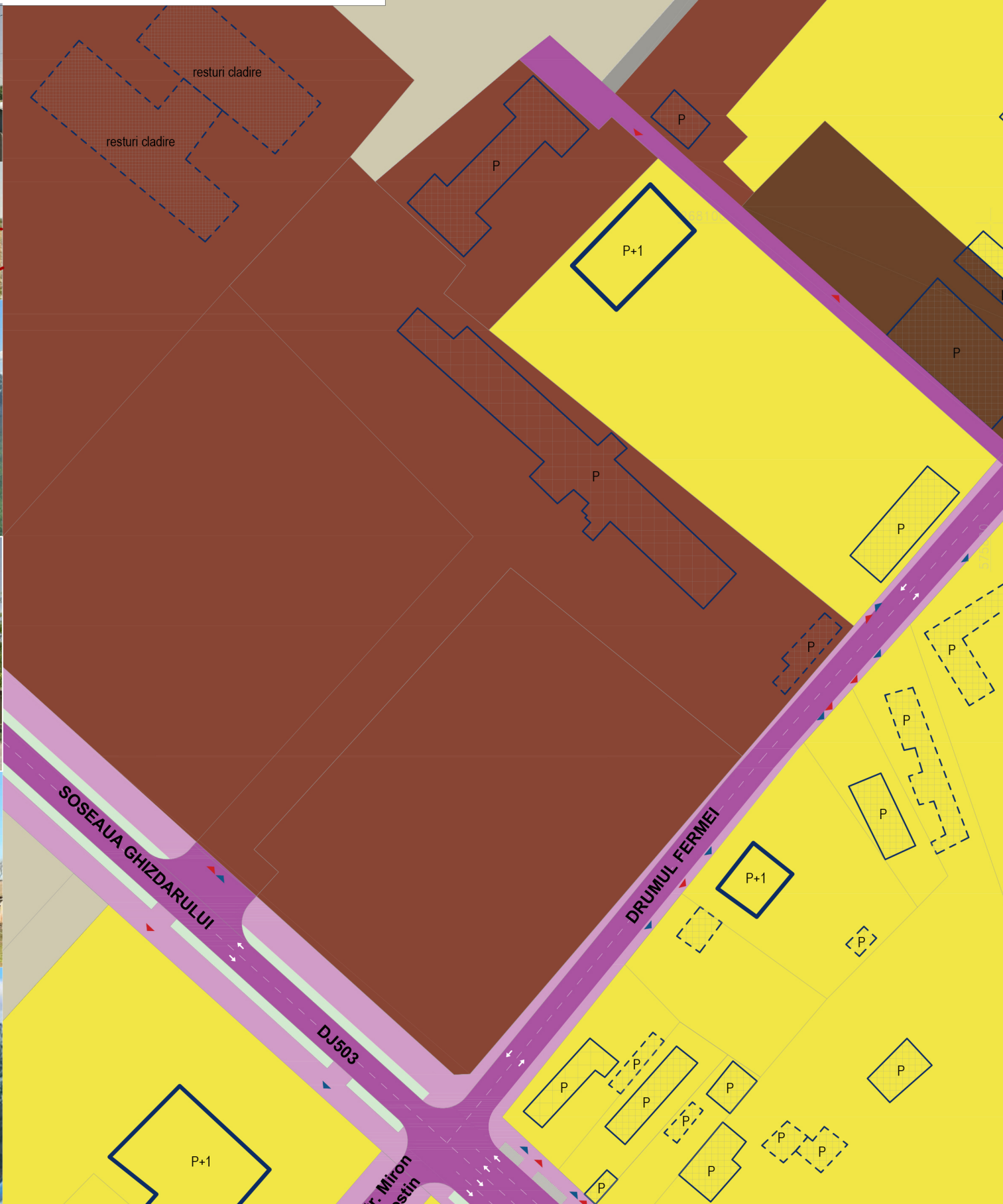
Prezenta documentatie este proprietatea intel BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA si pe care a fost intocmita. Folosirea in orice alt mc autorizarea expresă a "Pirvulescu Adriana Vioreca ARHITECTURA" ESTE INTERZISA si constituie o infractiune penala.

SPECIFICATIE	NUME
Sef Proiect	Arh. Mihnea Marcu
Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu
Redactat	C.arh. Anamaria Vasile

<b>Beneficiar:</b>	BUDURU Cristina-Ionela	<b>Proiect nr.:</b>	3
<b>Amplasament:</b>	str. Drumul Fermei, nr. FN municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu	<b>Faza:</b>	PUZ
<b>Titlu proiect:</b>	SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	<b>Titlu plansa:</b>	PLAN INCADRARE IN LOCALITATE RELATIONARE CU PUG GIURGIU
<b>Plan nr.:</b>	U01	<b>Scara:</b>	10.000
<b>Data:</b>	1.2025		



<b>LIMITE</b>	<b>ZONE MIXTE DE DEZVOLTARE</b>
— LIMITA INTRAVILAN	— ZONA MIXTA COMERT / SERVICII / LOIBIR
— LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA	— ZONA MIXTA INDUSTRIE / DEPOZITARE / SERVICII / COMERT
<b>ZONIFICARE FUNCTIONALA</b>	<b>REGLEMENTARI</b>
— ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI	— ZONA DE DEZVOLTARE VIHOARE
— ZONA COMERT / SERVICII	— INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUI PARCELE SI IERARHIZARE CIRCULATII CU EXCEPTIA LOTURILOR CU FOND CONSTRUIT EXISTENT
— ZONA PRODUCTIE INDUSTRIALA DE CONSTRUCII SI DEPOZITARE	— GIRATORI PROFUSE
— ZONA DE POSPODARIE COMUNALA	— INTERSECTIE CE NECESSITA AMENAJARE
— ZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	
— ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	
— STRAZI EXISTENTE	



<b>DOMENII</b>	<b>DISFUNCTIONALITATI:</b>	<b>PRIORITATI</b>
<b>CIRCULATIE</b>	- Circulatii neadecvate zonei studiate - Necesitatea modernizarii Drumului Fermei si lipsa trotuarelor - Prezentarea drumurilor de pamant create de rezidenti	- Organizarea circulatiei carosabile, pietonale, a parcarilor necesare functiunii propuse
<b>FUNCTIUNI</b>	- Suprafete mari de teren neutilizate si terenuri cu cladiri agricole ale fostelor ferme, in prezent nefolosibile si in stare avansata de degradare. - Caracterul neomogen al zonei, inserii de locuire in zona industriala, la nord de Drumul Fermei, prin schimbarea de functiune a cladirilor existente, intabulari recente sau constructii noi. - Zona aflata in intravilan dar slab construita. Lipsa de functiuni complementare locuirii in zona.	- Extinderea zonei de locuire si de functiuni complementare acesteia la nord de Drumul Fermei, pentru a crea o zona cu caracter unitar intre parcelele de locuire existente, prin realizarea de documentatii urbanistice.
<b>SPATII PLANTATE</b>	- Lipsa spatii verzi amenajate	- Asigurarea spatii verzi amenajate.
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>	- nu e cazul	- nu e cazul

COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70			
Parcela nr. cad. 46062			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Coordonate pct. de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	268203.582	575827.908	36.186
24	268230.349	575852.235	11.028
3	268237.710	575844.023	16.969
25	268250.377	575855.315	27.590
5	268225.717	575867.689	6.050
11	268220.392	575870.581	14.957
10	268210.447	575861.733	15.558
9	268200.102	575893.354	22.278
7	268185.291	575909.993	41.997
20	268152.419	575883.856	19.295
21	268165.437	575869.614	18.606
22	268177.990	575855.981	18.514
23	268190.482	575842.216	19.387
S(TEREN)=3325mp P=268.415m			
Zona studiata PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Coordonate pct. de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
26	268171.546	575771.924	37.121
27	268147.579	575800.271	91.235
28	268088.266	575869.595	81.054
29	268150.891	575921.053	51.096
30	268190.152	575953.754	54.028
31	268223.927	575911.585	69.970
32	268269.025	575858.087	24.392
33	268250.589	575842.115	105.710
S(ZONA_INTERES)=16454mp P=514.607m			

**AVP** Pirvul - BIROU INDI  
 C.I.F.: 3324582

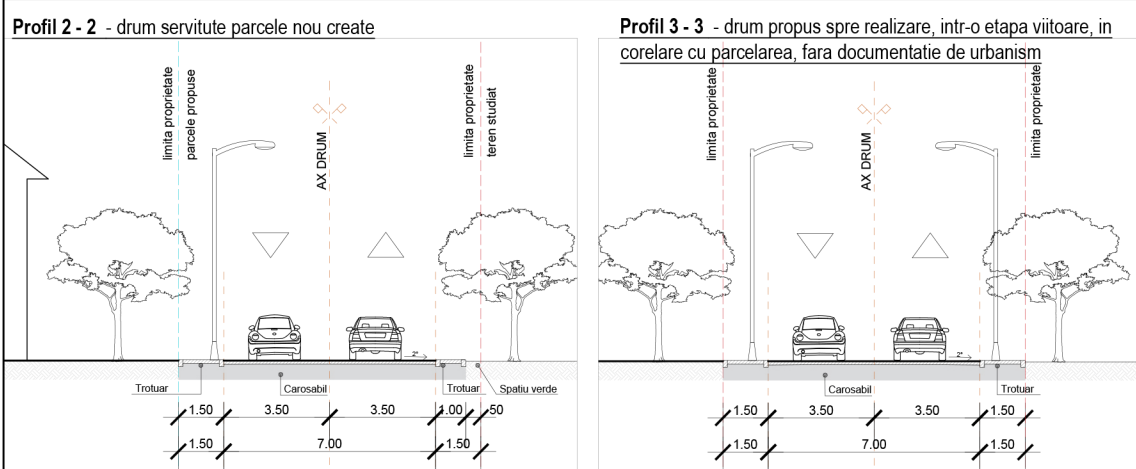
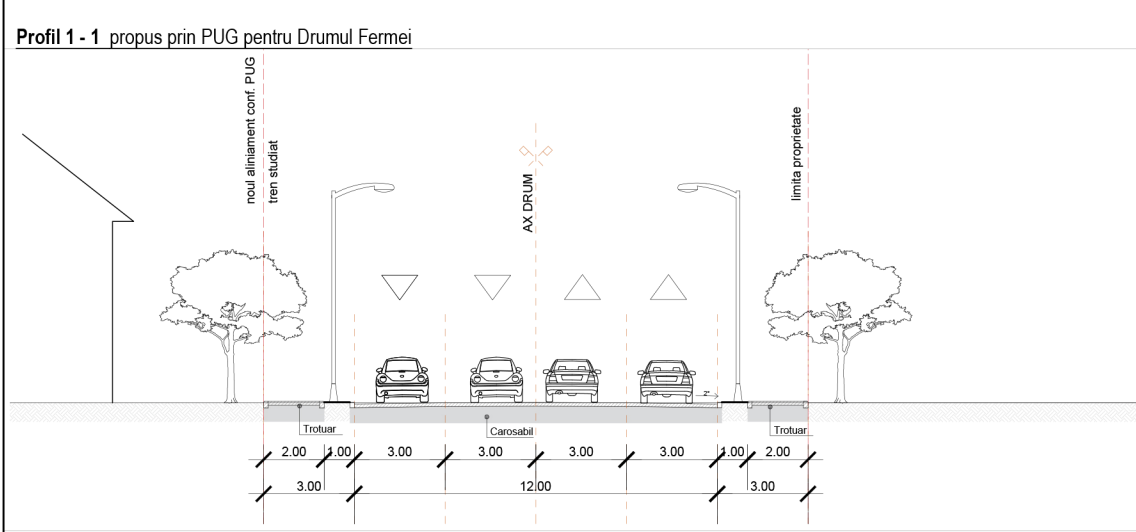
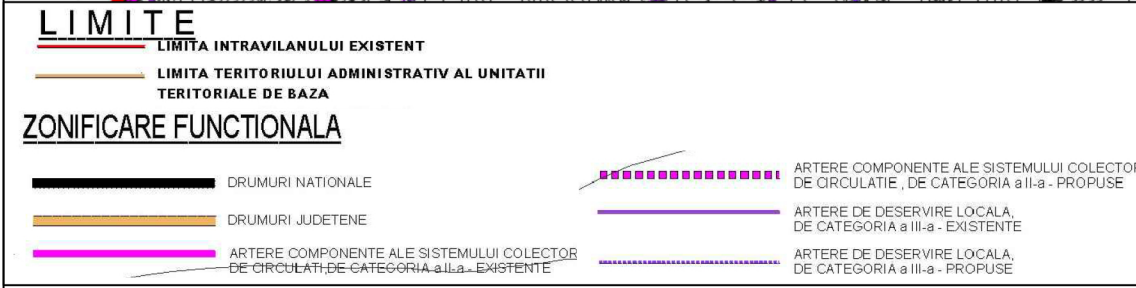
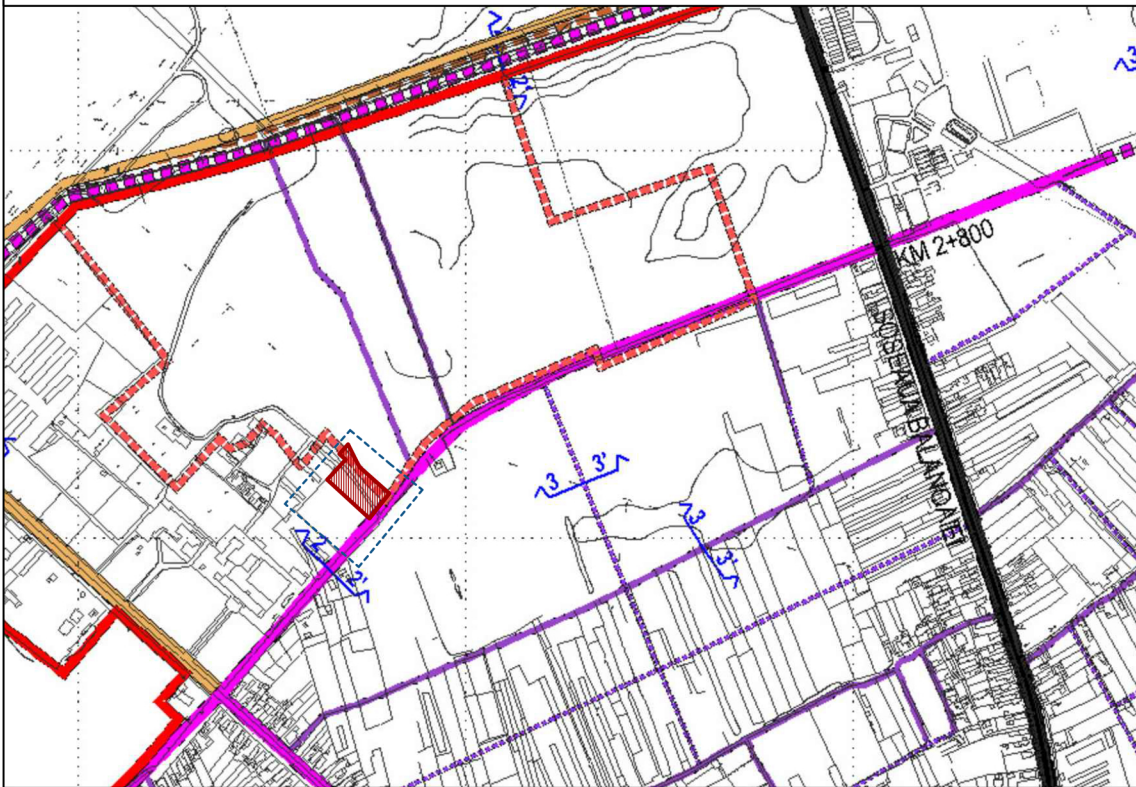
Prezenta documentatie este proprietatea BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA care a fost Intocmita. Folosirea in orice a autorizarea expresa a "Pirvulescu Adrian ARHITECTURA" ESTE INTERZISA si cor

SPECIFICATIE	NUME
Seif Proiect	Arh. Mihnea Marcu
Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu
Redactat	C.arh. Anamaria Vasile

SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	
PLAN URBANISTIC ZONAL	
<b>LEGENDA</b>	
—	Limita teren care a generat PUZ-ul
—	Limita zona studiata prin PUZ
—	Limita parcele invecinate
—	Limita zona propusa spre reș
—	Constructii existente
<b>REGLEMENTARI PUG</b>	
—	Zona locuinte individuale si c (P, P+1, P+2)
—	Zona mixta comert / servicii
—	Zona productie industriala, de constructii si depozitare
—	Zona mixta industrie / depozitare / servicii / comert
—	Zona comert / servicii
—	Zona de dezvoltare viitoare
—	Interdictie temporara de construire (pana la elaborare PUZ parcele si ierarhizare circulatii, cu exceptia loturilor cu fond construit existent)
<b>CIRCULATII</b>	<b>STAREA CLADIRILOR</b>
—	Circulatie auto
—	Circulatie pietonala
—	Accese auto existente
—	Accese pietonale existente
—	Drum de pamant format spontan, neinregistrat in documentatii cadastrale
—	Spatiu verde amenajat - domeniul public
—	Cladiri stare buna, relativ recente
—	Cladiri stare medie
—	Cladiri stare satisfacatoare
—	Cladiri in stare rea / resturi de cladire
<b>ZONIFICARE FUNCTIONALA</b>	<b>DURABILITATEA CLADIRILOR</b>
—	Zona locuire individuala
—	Zona productie
—	Zona depozitare
—	Zona servicii
—	Terenuri neamenajate / libere de constructii
—	Crescuta
—	Medie
—	Scazuta

BILANT EXISTENT	
<b>Suprafata teren nr. cad. 46062 - 3325.00mp</b>	
Suprafata construita existenta: 0.00mp (0.00%)	
Suprafata construita existenta: 0.00mp	
Suprafata spatii verzi: 3325mp (100%)	
Suprafata circulatii auto si pietonale: 0	
<b>POT existent = 0.00%</b>	
<b>CUT existent = 0</b>	
<b>neficiar:</b>	BUDURU Cristina-Ionela
<b>emplasament:</b>	str. Drumul Fermei, nr. FN municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu
<b>lu proiect:</b>	SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
<b>lu plansa:</b>	ANALIZA SITUATIE EXISTENTA
<b>Faza:</b>	3
<b>PUZ</b>	
<b>Plansa nr.:</b>	U02

EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU  
REGLEMENTARI URBANISTICE, CAI DE COMUNICATII // sc. 1: 10.000



**Suprafata analizata prin PUZ = 16 372mp (1,63ha)**  
**Suprafata teren nr. cad. 46062 = 3 325mp (0,33ha)**  
**UTR propus: LM3** - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, in zone de dezvoltare

Suprafata teren propus pentru cedare catre domeniul public cu destinatie drum - 1071,10mp, din care:

- suprafata necesara extinderii Drumul Femei - 189,98mp
- suprafata drum de servitute, ce intr-o faza ulterioara poate fi cedat domeniului public - 881,12mp

Suprafata teren ce ramane proprietate privata (loturi propuse) - 2253,90mp

Numar de loturi propuse - 4

Deschidere front stradal loturi - min. 17,28m

Funcțiuni propuse - Locuințe individuale

POT maxim - 35%

CUT maxim - 1,00

Regim inaltime maxim - P+1

Inaltime maxima - 10m de la cota terenului amenajat

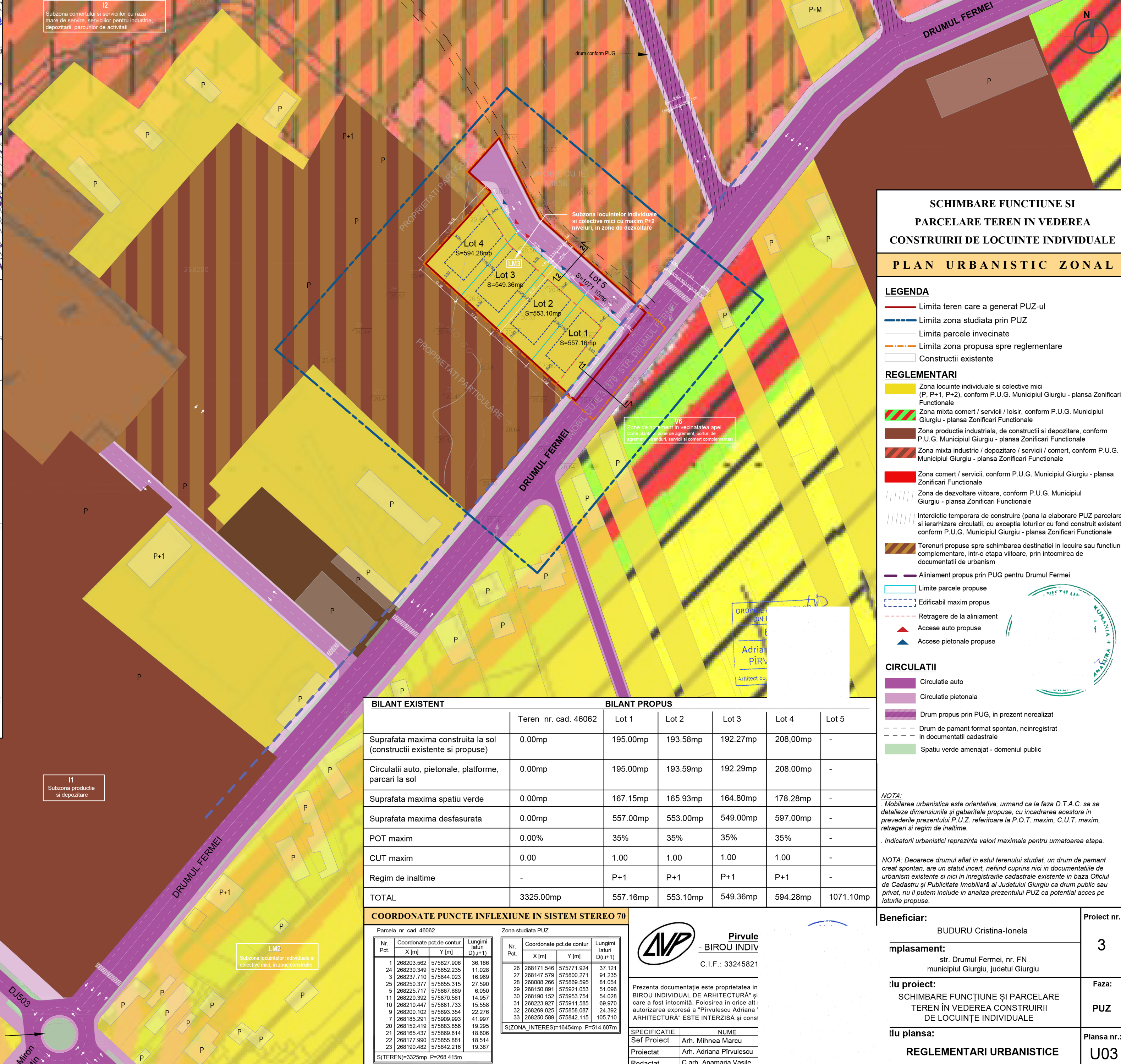
Suprafata minima spatiu verde / lot - 30%

Retragere stradala - min. 5m

Retragere posterioara - min. 5m

Retrageri laterale - min. 3m

Numar de locuri parcare / garare pe loturi locuinte: 1loc / 100mp suprafata desfasurata



**SCHIMBARE FUNCTIUNE SI  
PARCELARE TEREN IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

- LEGENDA**
- Limita teren care a generat PUZ-ul
  - Limita zona studiata prin PUZ
  - Limita parcele invecinate
  - Limita zona propusa spre reglementare
  - Construcții existente
- REGLEMENTARI**
- Zona locuinte individuale si colective mici (P, P+1, P+2), conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificari Functionale
  - Zona mixta comert / servicii / loisir, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificari Functionale
  - Zona productie industriala, de constructii si depozitare, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificari Functionale
  - Zona mixta industrie / depozitare / servicii / comert, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificari Functionale
  - Zona comert / servicii, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificari Functionale
  - Zona de dezvoltare viticola, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificari Functionale
  - Interdictie temporara de constructie (pana la elaborarea PUZ parcelare si ierarhizare circulatii, cu exceptia loturilor cu fond construit existent, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificari Functionale)
  - Terenuri propuse spre schimbarea destinatiei in locuire sau functiuni complementare, intr-o etapa viitoare, prin intocmirea de documentatii de urbanism
  - Aliniament propus prin PUG pentru Drumul Femei
  - Limite parcele propuse
  - Edificabil maxim propus
  - Retragere de la aliniament
  - Accese auto propuse
  - Accese pietonale propuse
- CIRCULATII**
- Circulatie auto
  - Circulatie pietonala
  - Drum propus prin PUG, in prezent nerealizat
  - Drum de pamant format spontan, neinregistrat in documentatii cadastrale
  - Spatiu verde amenajat - domeniul public

BILANT EXISTENT		BILANT PROPOS				
	Teren nr. cad. 46062	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5
Suprafata maxima construita la sol (construcții existente si propuse)	0,00mp	195,00mp	193,58mp	192,27mp	208,00mp	-
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0,00mp	195,00mp	193,59mp	192,29mp	208,00mp	-
Suprafata maxima spatiu verde	0,00mp	167,15mp	165,93mp	164,80mp	178,28mp	-
Suprafata maxima desfasurata	0,00mp	557,00mp	553,00mp	549,00mp	597,00mp	-
POT maxim	0,00%	35%	35%	35%	35%	-
CUT maxim	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Regim de inaltime	-	P+1	P+1	P+1	P+1	-
<b>TOTAL</b>	<b>3325,00mp</b>	<b>557,16mp</b>	<b>553,10mp</b>	<b>549,38mp</b>	<b>594,28mp</b>	<b>1071,10mp</b>

**COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70**

Parcela nr. cad. 46062				Zona studiata PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latimi D(L,I+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latimi D(L,I+1)
1	268203,562	575827,906	36,188	26	268171,546	575771,924	37,121
24	268230,349	575852,235	11,028	27	268147,579	575800,271	91,235
3	268237,710	575844,023	16,969	28	268088,206	575800,595	81,054
25	268250,377	575855,315	27,590	29	268150,891	575921,053	51,096
5	268225,717	575867,899	6,050	30	268190,152	575953,754	54,028
11	268220,382	575870,561	14,957	31	268223,927	575911,585	69,970
10	268210,447	575881,733	15,558	32	268269,025	575858,087	24,392
9	268200,102	575893,354	22,276	33	268250,589	575842,115	105,710
7	268185,291	575909,863	41,987				
20	268152,419	575883,856	19,295				
21	268165,437	575969,614	18,608				
22	268177,690	575655,981	18,514				
23	268190,482	575842,216	19,387				
S(TEREN)=3325mp P=268,415m				S(ZONA_INTERES)=16454mp P=514,607m			

**Pirvule - BIROU INDIV**  
C.I.F.: 33245821

Prezenta documentatie este proprietatea in BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA si care a fost intocmita. Folosirea in orice alt scop autoritatea expresă a "Pirvulescu Adriana" ARHITECTURA ESTE INTERZISA si consta

SPECIFICATIE Șef Proiect: NUME  
 Proiectat: Arh. Mihaela Marcu  
 Redactat: Arh. Adriana Pirvulescu  
 C. arh. Anamaria Vasile

**Beneficiar:** BUDURU Cristina-Ionela

**Proiect nr.:** 3

**Implasament:** str. Drumul Femei, nr. FN municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu

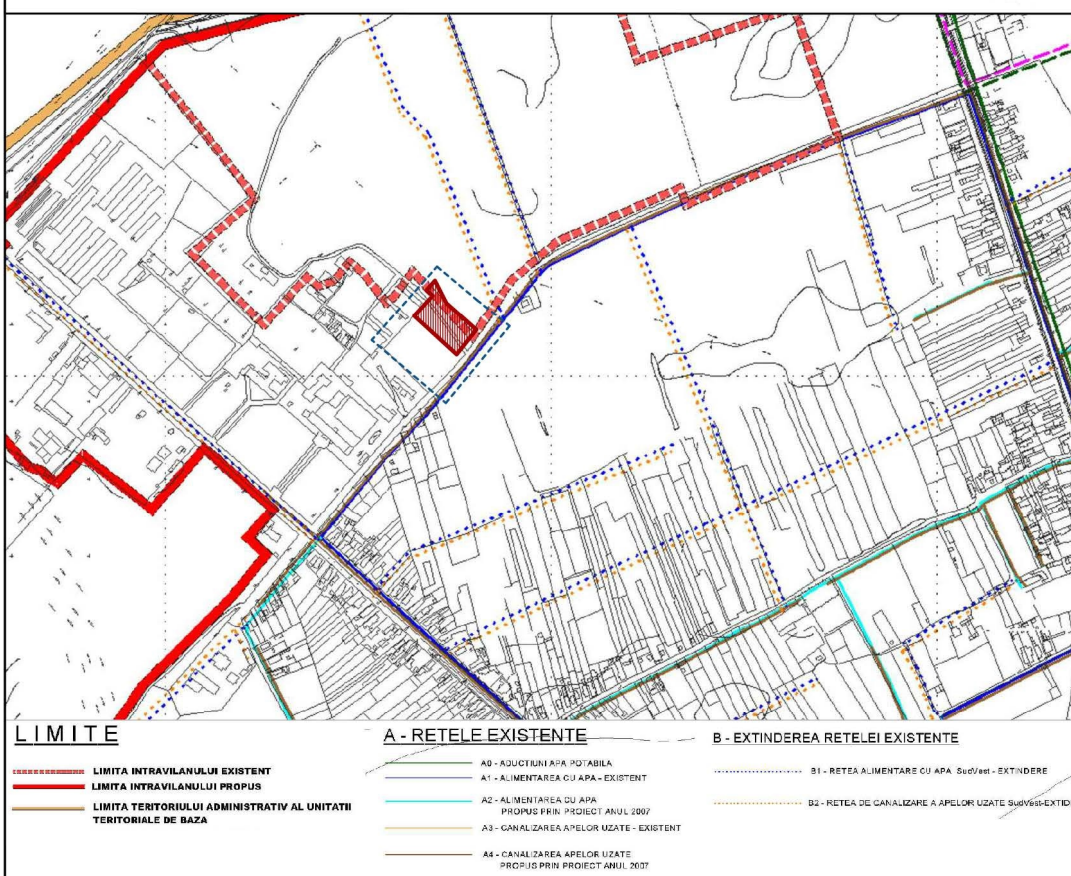
**Titlu proiect:** SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

**Faza:** PUZ

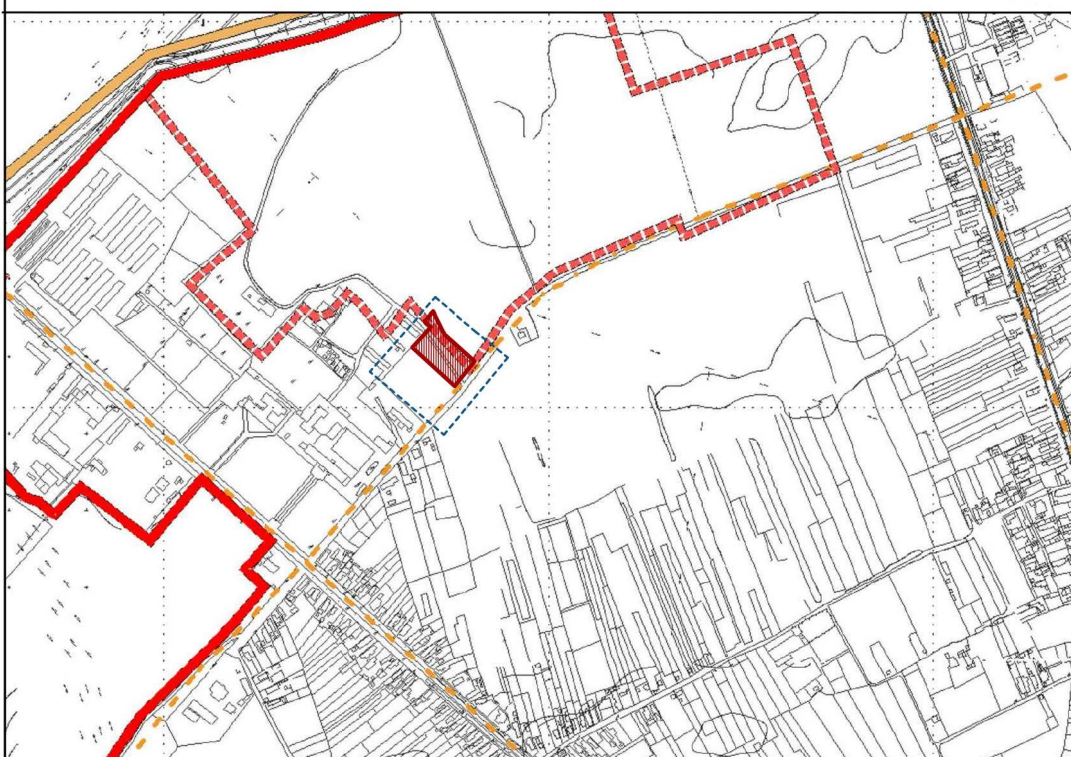
**Titlu plansa:** REGLEMENTARI URBANISTICE

**Plansa nr.:** U03

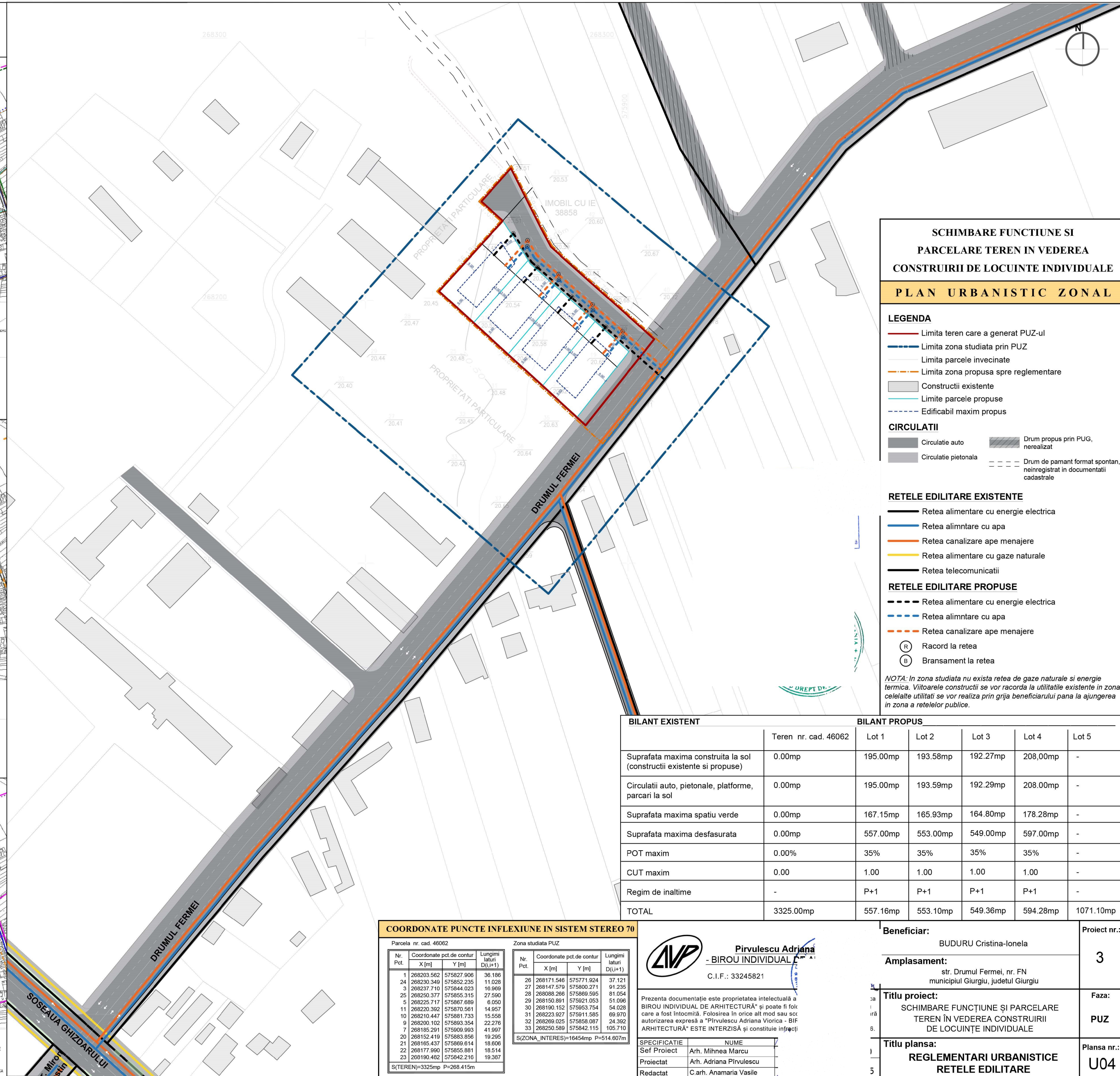
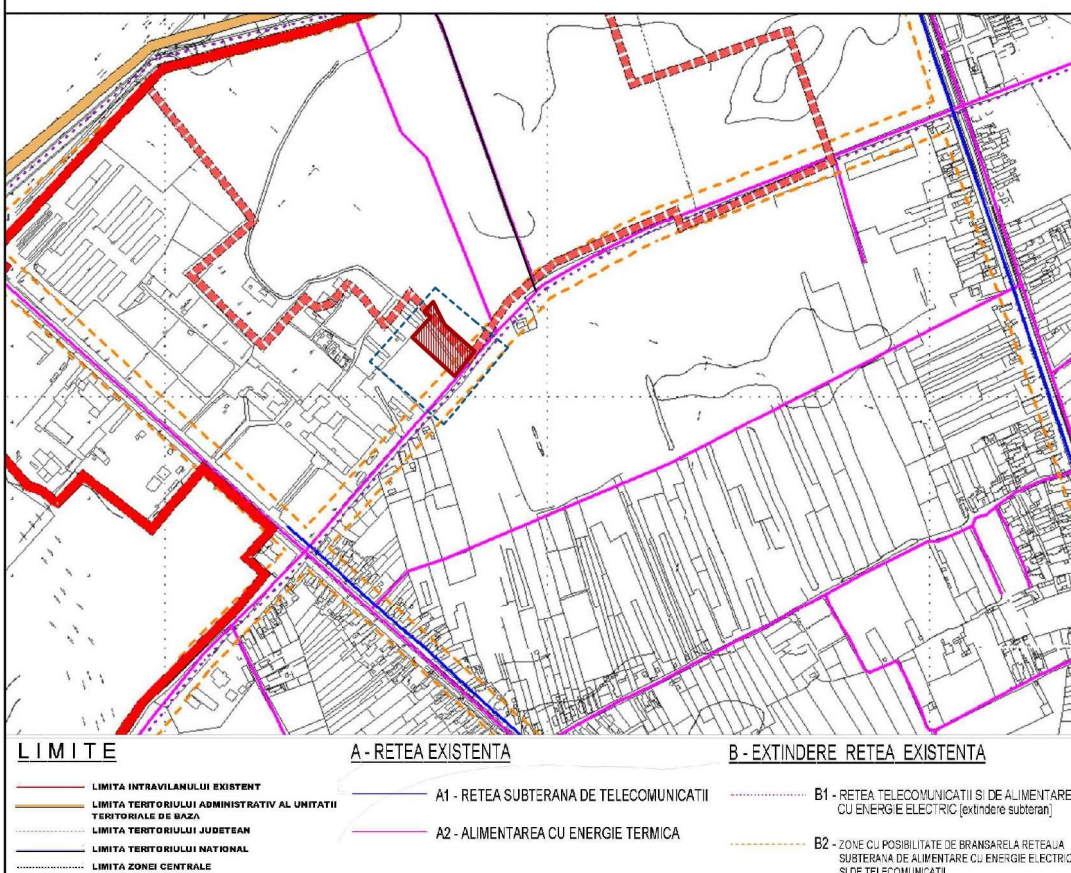
**EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - ALIMENTAREA**  
**CU APA, EVACUAREA APELOR UZATE** sc. 1: 10.000



**EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - ALIMENTAREA**  
**CU ENERGIE TERMICA, ALIMENTAREA CU GAZE** // sc. 1: 10.000



**EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - ALIMENTAREA**  
**CU ENERGIE ELECTRICA SI TELECOMUNICATII** // sc. 1: 10.000



**SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**

- LEGENDA**
- Limita teren care a generat PUZ-ul
  - Limita zona studiata prin PUZ
  - Limita parcele invecinate
  - Limita zona propusa spre reglementare
  - Construcții existente
  - Limite parcele propuse
  - Edificabil maxim propus
- CIRCULATII**
- Circulatie auto
  - Circulatie pietonala
  - Drum propus prin PUG, nerealizat
  - Drum de pamant format spontan, neînregistrat în documentatii cadastrale
- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- Retea alimentare cu energie electrica
  - Retea alimentare cu apa
  - Retea canalizare ape menajere
  - Retea alimentare cu gaze naturale
  - Retea telecomunicatii
- RETELE EDILITARE PROPUSE**
- Retea alimentare cu energie electrica
  - Retea alimentare cu apa
  - Retea canalizare ape menajere
- Ⓡ Racord la retea  
 Ⓟ Bransament la retea

**NOTA:** In zona studiata nu exista retea de gaze naturale si energie termica. Viitoarele constructii se vor racorda la utilitatile existente in zona, celelalte utilitati se vor realiza prin grija beneficiarului pana la ajungerea in zona a retelelor publice.

	BILANT EXISTENT						BILANT PROPUIS					
	Teren nr. cad. 46062	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	Teren nr. cad. 46062	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5
Suprafata maxima construita la sol (construcții existente si propuse)	0.00mp	195.00mp	193.58mp	192.27mp	208,00mp	-	0.00mp	195.00mp	193.59mp	192.29mp	208.00mp	-
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0.00mp	195.00mp	193.59mp	192.29mp	208.00mp	-	0.00mp	195.00mp	193.59mp	192.29mp	208.00mp	-
Suprafata maxima spatiu verde	0.00mp	167.15mp	165.93mp	164.80mp	178.28mp	-	0.00mp	167.15mp	165.93mp	164.80mp	178.28mp	-
Suprafata maxima desfasurata	0.00mp	557.00mp	553.00mp	549.00mp	597.00mp	-	0.00mp	557.00mp	553.00mp	549.00mp	597.00mp	-
POT maxim	0.00%	35%	35%	35%	35%	-	0.00%	35%	35%	35%	35%	-
CUT maxim	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
Regim de inaltime	-	P+1	P+1	P+1	P+1	-	-	P+1	P+1	P+1	P+1	-
<b>TOTAL</b>	<b>3325.00mp</b>	<b>557.16mp</b>	<b>553.10mp</b>	<b>549.36mp</b>	<b>594.28mp</b>	<b>1071.10mp</b>	<b>3325.00mp</b>	<b>557.16mp</b>	<b>553.10mp</b>	<b>549.36mp</b>	<b>594.28mp</b>	<b>1071.10mp</b>

**COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70**

Parcela nr. cad. 46062

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	268203.562	575827.906	36.186
24	268230.349	575852.235	11.028
3	268237.710	575844.023	16.969
25	268250.377	575855.315	27.590
5	268225.717	575867.689	6.050
11	268220.392	575870.581	14.957
10	268210.447	575881.733	15.558
9	268200.102	575893.354	22.276
7	268185.291	575909.993	41.997
20	268152.419	575883.856	19.295
21	268165.437	575869.614	18.606
22	268177.990	575855.881	18.514
23	268190.492	575842.210	19.307

S(TEREN)=3325mp P=268.415m

Zona studiata PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
26	268171.546	575771.924	37.121
27	268147.579	575800.271	91.235
28	268088.266	575869.595	81.054
29	268150.891	575921.053	51.096
30	268190.152	575953.754	54.028
31	268223.927	575911.585	69.970
32	268269.025	575858.087	24.392
33	268250.589	575842.115	105.710

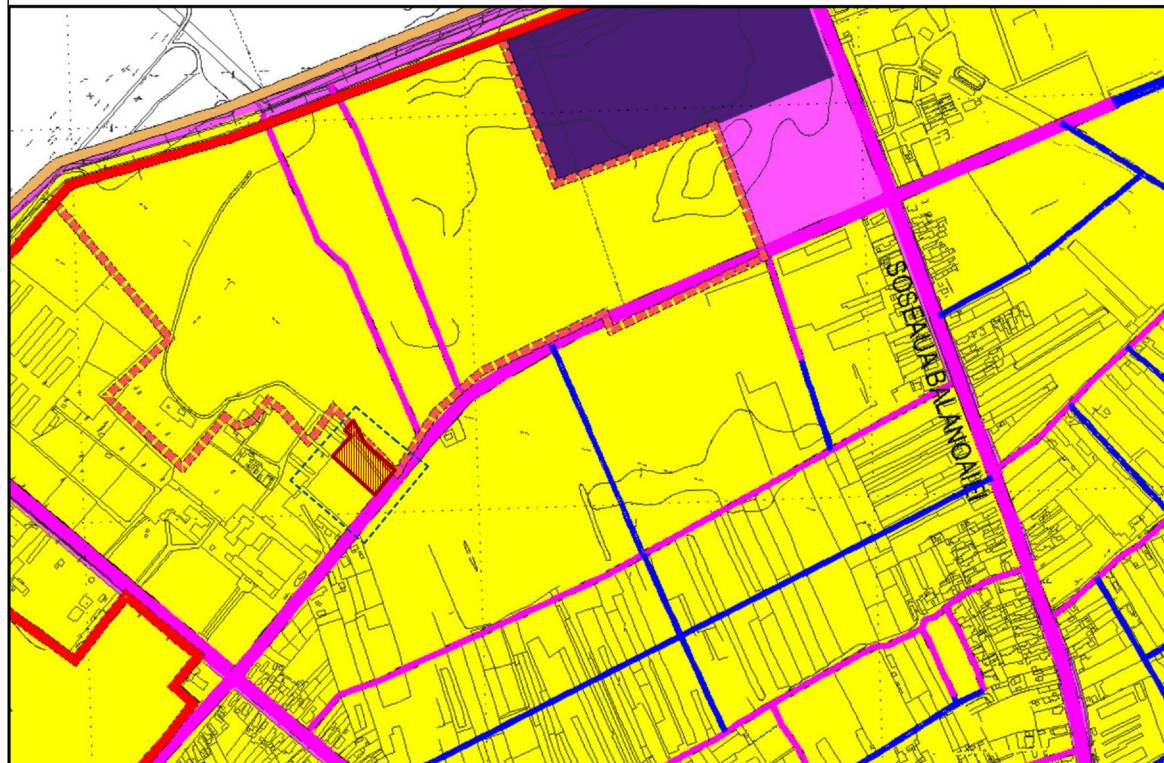
S(ZONA\_INTERES)=16454mp P=514.607m

**AVP** Pirulescu Adriana  
 - BIROU INDIVIDUAL  
 C.I.F.: 33245821

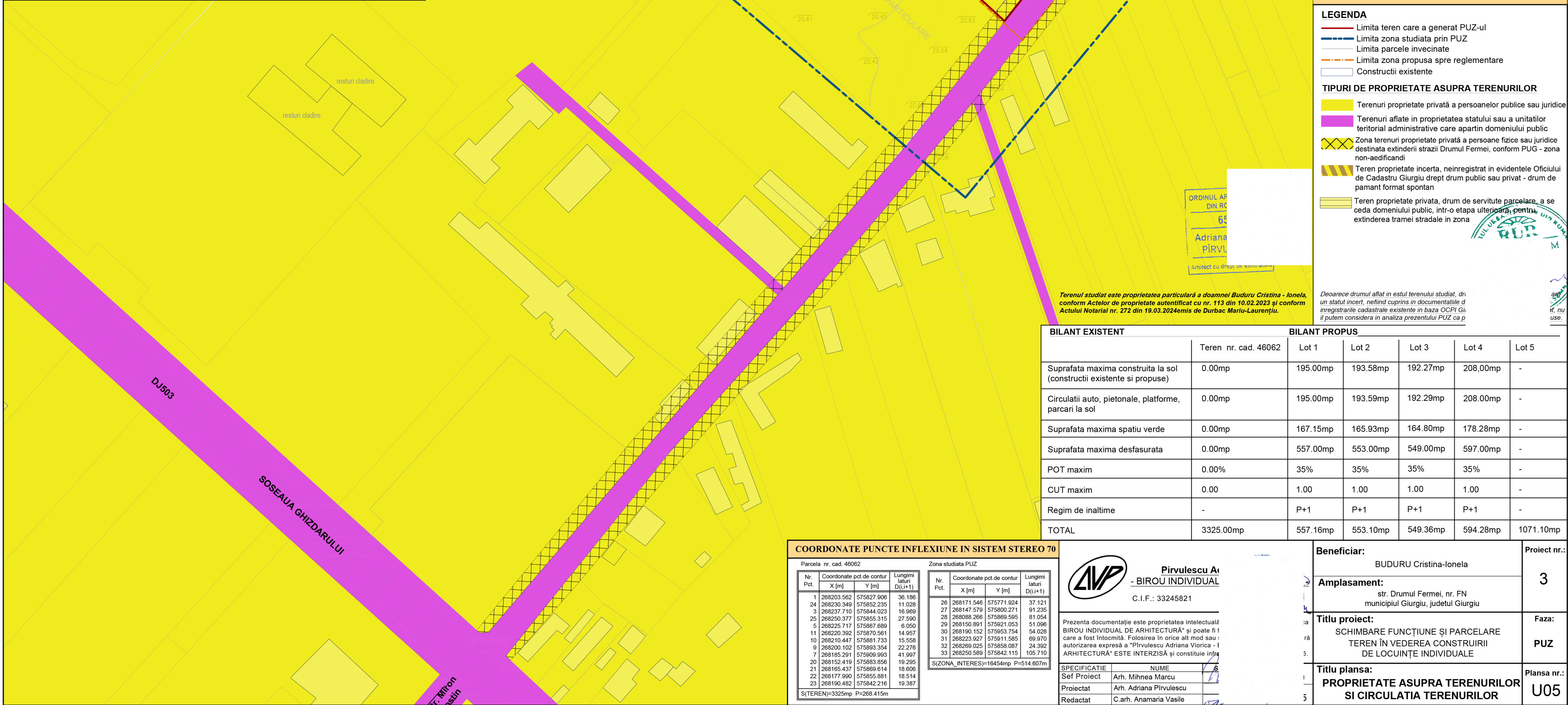
Prezenta documentatia este proprietatea intelectuala a BIROULUI INDIVIDUAL DE ARHITECTURA si poate fi folc care a fost Intocmita. Folosirea in orice alt mod sau sc autorizarea expresă a "Pirulescu Adriana Viorela - BIF ARHITECTURA" ESTE INTERZISA si constituie infracti

SPECIFICATIE	NUME
Sef Proiect	Arh. Mihnea Marcu
Proiectat	Arh. Adriana Pirulescu
Redactat	C.arh. Anamaria Vasile

<b>Beneficiar:</b> BUDURU Cristina-Ionela	<b>Proiect nr.:</b> 3
<b>Amplasament:</b> str. Drumul Fermei, nr. FN municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu	<b>Faza:</b> PUZ
<b>Titlu proiect:</b> SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	<b>Planșa nr.:</b> U04
<b>Titlu planșa:</b> REGLEMENTARI URBANISTICE RETELE EDILITARE	



LIMITE		TIPURI DE PROPRIETATE	
	LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT		PROPIETATE PRIVATA - PERSOANE PUBLICE SAU JURIDICE
	LIMITA TERITORII ADMINISTRATIVE AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA		TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA STATULUI SAU A UNITATILOR TERRITORIALE ADMINISTRATIVE CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC
			TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA STATULUI SAU A UNITATILOR TERRITORIALE ADMINISTRATIVE CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT
			TERENURI AFLATE CE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT PROPUSE A FI TRECUTE IN PROPRIETATEA PUBLICA A STATULUI SAU A UNITATILOR ADMINISTRATIVE TERRITORIALE



**SCHIMBARE FUNCTIUNE SI  
PARCELARE TEREN IN VEDEREA  
CONSTRUIII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**LEGENDA**

- Limita teren care a generat PUZ-ul
  - Limita zona studiata prin PUZ
  - Limita parcele invecinate
  - Limita zona propusa spre reglementare
  - Constructii existente
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
- Terenuri proprietate privată a persoanelor publice sau juridice
  - Terenuri aflate in proprietatea statului sau a unitatilor teritorial administrative care apartin domeniului public
  - Zona terenuri proprietate privată a persoane fizice sau juridice destinata extinderii strazii Drumul Femei, conform PUG - zona non-aedificandi
  - Teren proprietate incerta, neinregistrat in evidentele Oficiului de Cadastru Giurgiu drept drum public sau privat - drum de pamant format spontan
  - Teren proprietate privata, drum de servitute parcelare, a se ceda domeniului public, intr-o etapa ulterioara, pentru extinderea tramei stradale in zona

ORDINUL ARHITECT  
DIN ROMANIA  
65  
Adriana  
PIRVULESCU  
Arhitect cu drept de semnatura

Terenul studiat este proprietatea particulară a doamnei Buduru Cristina - Ionela, conform Actelor de proprietate autentificat cu nr. 113 din 10.02.2023 și conform Actului Notarial nr. 272 din 19.03.2024 emis de Durbac Mariu-Laurențiu.

Deoarece drumul aflat in estul terenului studiat, din un statut incert, nefiind cuprins in documentatiile de inregistrare cadastrale existente in baza OCPI Giurgiu, il putem considera in analiza prezentului PUZ ca p...

BILANT EXISTENT	BILANT PROPOS					
	Teren nr. cad. 46062	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5
Suprafata maxima construita la sol (construcții existente si propuse)	0.00mp	195.00mp	193.58mp	192.27mp	208.00mp	-
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0.00mp	195.00mp	193.59mp	192.29mp	208.00mp	-
Suprafata maxima spatiu verde	0.00mp	167.15mp	165.93mp	164.80mp	178.28mp	-
Suprafata maxima desfasurata	0.00mp	557.00mp	553.00mp	549.00mp	597.00mp	-
POT maxim	0.00%	35%	35%	35%	35%	-
CUT maxim	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
Regim de inaltime	-	P+1	P+1	P+1	P+1	-
<b>TOTAL</b>	<b>3325.00mp</b>	<b>557.16mp</b>	<b>553.10mp</b>	<b>549.36mp</b>	<b>594.28mp</b>	<b>1071.10mp</b>

**COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70**

Parcela nr. cad. 46062				Zona studiata PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Coordonate pct. de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Coordonate pct. de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	268203.582	575827.906	36.186	26	268171.546	575771.924	37.121
24	268230.349	575852.235	11.028	27	268147.579	575800.271	91.235
3	268237.710	575844.023	16.969	28	268088.266	575869.595	81.054
25	268250.377	575855.315	27.590	29	268150.891	575921.053	51.096
5	268225.717	575867.689	6.050	30	268190.152	575953.754	54.028
11	268220.392	575870.561	14.957	31	268223.927	575911.585	69.970
10	268210.447	575861.733	15.558	32	268269.025	575858.087	24.392
9	268200.102	575893.354	22.276	33	268250.589	575842.115	105.710
7	268185.291	575909.993	41.997				
20	268152.419	575883.856	19.295				
21	268165.437	575869.614	18.606				
22	268177.990	575855.981	18.514				
23	268190.482	575842.216	19.387				
S(TEREN)=3325mp P=268.415m				S(ZONA_INTERES)=16454mp P=514.607m			

**Pirvulescu A.**  
**- BIROU INDIVIDUAL**  
C.I.F.: 33245821

Prezenta documentatie este proprietatea intelectuala a BIROULUI INDIVIDUAL DE ARHITECTURA si poate fi folosita in orice alt mod sau autorizata expresă a "Pirvulescu Adriana Viorela - ARHITECTURA" ESTE INTERZISĂ și constituie infra

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef Proiect	Arh. Mihnea Marcu	
Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu	
Redactat	C.arh. Anamaria Vasile	

<b>Beneficiar:</b> BUDURU Cristina-Ionela	<b>Proiect nr.:</b> 3
<b>Amplasament:</b> str. Drumul Femei, nr. FN municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu	<b>Faza:</b> PUZ
<b>Titlu proiect:</b> SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	<b>Planșa nr.:</b> U05

I2  
Subzona comerțului și serviciilor cu reza mare de servicii, serviciilor pentru industrie, depozitarii, parcurilor de activități

I1  
Subzona produse și depozitare

### SCHIMBARE FUNCȚIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

### PLAN URBANISTIC ZONAL

#### LEGENDA

- Limita teren care a generat PUZ-ul
- Limita zona studiata prin PUZ
- Limita parcele invecinate
- Limita zona propusa spre reglementare
- Construcții existente

#### REGLEMENTARI

- Zona locuințe individuale și colective mici (P, P+1, P+2), conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificării Funcționale
- Zona mixta comerț / servicii / loisir, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificării Funcționale
- Zona producție industrială, de construcții și depozitare, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificării Funcționale
- Zona mixta industrie / depozitare / servicii / comerț, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificării Funcționale
- Zona comerț / servicii, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificării Funcționale
- Zona de dezvoltare viitoare, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificării Funcționale

- Interdicție temporară de construire (pana la elaborare PUZ parcelare și ierarhizare circulații, cu excepția loturilor cu fond construit existent, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificării Funcționale
- Terenuri propuse spre schimbarea destinației în locuințe sau funcțiuni complementare, într-o etapă viitoare, prin întocmirea de documentații de urbanism
- Aliniament propus prin PUG pentru Drumul Fermei

- Limite parcele propuse
- Edificabil maxim propus
- Retragere de la aliniament
- Accese auto propuse
- Accese pietonale propuse
- Spatiu verde, gradini de resec

- Circulații auto
- Circulație pietonală
- Drum propus prin PUG, în prezenta înregistrată
- Drum de pământ format spontan, neînregistrat în documentații cadastrale
- Spatiu verde amenajat - domeniul public

- NOTA: Mobilarea urbanistică este orientativă, urmand ca la faza D.T.A.C. sa se detalieze dimensiunile și gabaritele propuse, cu încadrarea acestora în prevederile prezentului P.U.Z. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, retrageri și regim de înalțime.
- Indicatorii urbanistici reprezintă valori maxime pentru următoarea etapă.

**Beneficiar:** BUDURU Cristina-Ionela

**Amplasament:** str. Drumul Fermei, nr. FN municipiului Giurgiu, judetul Giurgiu

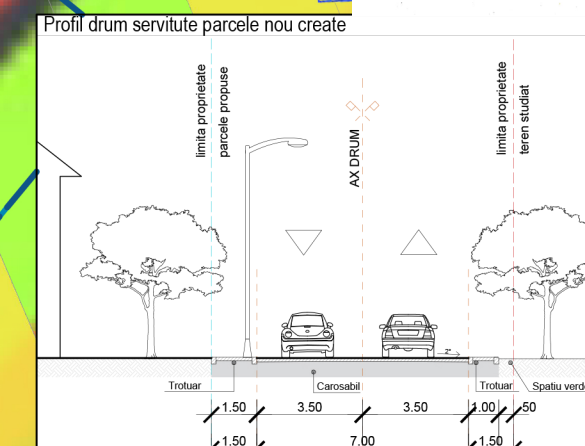
**Faza:** PUZ

**Titlu proiect:** SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

**Titlu planșă:** ILUSTRAREA URBANISTICĂ A TEMEI PLAN DE SITUAȚIE - PROPUNERE

**Proiect nr.:** 3

**Planșă nr.:** U06



**Suprafata analizata prin PUZ = 16 372mp (1,63ha)**  
**Suprafata teren reglementat nr. cad. 46062 = 3 325mp (0,33ha)**  
**UTR propus: LM3** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare

Suprafata teren propus pentru cedare către domeniul public cu destinație drum - 1071.10mp, din care:

- suprafata necesara extindere Drumul Fermei - 189.98mp
- suprafata dum de servitute, ce într-o faza următoare poate fi cedat domeniului public - 881.12mp

Suprafata teren ce ramane proprietate privată (loturi propuse) - 2253.90mp

Numar de loturi propuse - 4

Deschidere front stradal loturi - min. 17.28m

Funcțiuni propuse - Locuințe individuale

POT maxim - 35%

CUT maxim - 1.00

Regim înalțime maxim - P+1

Înălțime maximă - 10m de la cota terenului amenajat

Suprafata minimă spațiu verde / lot - 30%

Retragere stradală - min. 5m

Retragere posterioară - min. 5m

Retrageri laterale - min. 3m

Numar de locuri parcare / garare pe loturi locuințe: 1loc / 100mp suprafata desfasurata

NOTA: Deoarece drumul aflat în estul terenului studiat, drum de pământ creat spontan, are un statut incert, nefiind cuprins nici în documentațiile de urbanism existente și nici în înregistrările cadastrale existente în baza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Județului Giurgiu ca drum public sau privat, nu îl putem include în analiza prezentului PUZ ca potențial acces pe loturile propuse.

Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare

Zona de agrement în vecinătatea apei (zone plantate, zone de agrement, parcuri de agrement, strazișuri, servicii și comerț complementar)

	BILANT EXISTENT						BILANT PROPUS					
	Teren nr. cad. 46062	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	Teren nr. cad. 46062	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5
Suprafata maxima construita la sol (construcții existente și propuse)	0.00mp	195.00mp	193.58mp	192.27mp	208.00mp	-	0.00mp	195.00mp	193.59mp	192.29mp	208.00mp	-
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0.00mp	195.00mp	193.59mp	192.29mp	208.00mp	-	0.00mp	195.00mp	193.59mp	192.29mp	208.00mp	-
Suprafata maxima spatiu verde	0.00mp	167.15mp	165.93mp	164.80mp	178.28mp	-	0.00mp	167.15mp	165.93mp	164.80mp	178.28mp	-
Suprafata maxima desfasurata	0.00mp	557.00mp	553.00mp	549.00mp	597.00mp	-	0.00mp	557.00mp	553.00mp	549.00mp	597.00mp	-
POT maxim	0.00%	35%	35%	35%	35%	-	0.00%	35%	35%	35%	35%	-
CUT maxim	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
Regim de înalțime	-	P+1	P+1	P+1	P+1	-	-	P+1	P+1	P+1	P+1	-
<b>TOTAL</b>	<b>3325.00mp</b>	<b>557.16mp</b>	<b>553.10mp</b>	<b>549.36mp</b>	<b>594.28mp</b>	<b>1071.10mp</b>	<b>3325.00mp</b>	<b>557.16mp</b>	<b>553.10mp</b>	<b>549.36mp</b>	<b>594.28mp</b>	<b>1071.10mp</b>

#### COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70

Parcela nr. cad. 46062				Zona studiata PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)		Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]		
1	268203.562	575827.906	36.186	26	268171.546	575771.924	37.121
24	268230.349	575852.235	11.028	27	268147.579	575800.271	91.235
3	268237.710	575844.023	16.969	28	268088.266	575869.595	81.054
25	268250.377	575855.315	27.590	29	268150.891	575921.053	51.096
5	268225.717	575867.689	6.050	30	268190.152	575953.754	54.028
11	268220.392	575870.561	14.957	31	268223.927	575911.585	69.970
10	268210.447	575861.733	15.558	32	268269.025	575858.087	24.392
9	268200.102	575863.354	22.276	33	268250.589	575842.115	105.710
7	268185.291	575909.993	41.997				
20	268152.419	575883.856	19.295				
21	268165.437	575869.614	18.606				
22	268177.990	575855.991	18.514				
23	268190.462	575842.216	19.387				
S(TEREN)=3325mp P=268.415m				S(ZONA_INTERES)=16454mp P=514.607m			

**AVP** Pirvulescu Adri  
- BIROU INDIVIDUAL  
C.I.F.: 33245821

Prezenta documentația este proprietatea i BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ care a fost întocmită. Folosirea în orice altă autorizare expresă a "Pirvulescu Adriane ARHITECTURĂ" ESTE INTERZISĂ și con

**SPECIFICAȚIE** NUME  
Sef Proiect Arh. Mihaela Marcu  
Proiectat Arh. Adriana Pirvulescu  
Redactat C.arh. Anamaria Vasile

Scara: 1:500  
Data: 05.2025





**CADASTRU 24**

**STUDIU GEOTEHNIC  
FORAJE LA MARE ADANCIME  
HALE, CLADIRI DE BIROURI, CASE**



**STUDIU GEOTEHNIC, VERIFICARE AF**

1. DOCUMENTATIE TEHNICA
2. DOCUMENTATIE CADASTRALA
3. CERTIFICAT DE URBANISM

Stimate Domn, Stimata Doamna,

Ne bucuram asupra faptului ca sunteti client MBA EVAL CONSULT si va multumim pe aceasta cale.

**VA MULTUMIM PENTRU ORICE RECOMANDARE SI VA ACORDAM UN DISCOUNT  
DE 10% PENTRU FIECARE**

Iti suntem intotdeauna alaturi pentru urmatoarele servicii:

- **EVALUARI ANEVAR – bunuri mobile, imobile, stocuri**
- **CADASTRU SI INTABULARE – ridicari topografice, masuratori, asistenta pe santier**
- **CALCUL G, STUDIU LA EFICIENTA ENERGETICA**
- **EVALUARE DE RISC LA SECURITATE FIZICA**
- **CERTIFICAT ENERGETIC SI AUDIT ENERGETIC**
- **EXPERTIZE MLPAT ( structura de rezidenta, comportamentul in timp al constructiilor)**
- **EXPERTIZE TEHNICE IN CONSTRUCTII - judiciare, extrajudiciare**
- **PROIECTARE, ARHITECTURA, MEMORIU TEHNIC**

Va stam la dispozitie pentru orice alte clarificari.

Cu stima,  
Dragos Balaniscu  
S.C. MBA EVAL CONSULT S.R.L.

MBA EVAL CONSULT S.R.L. / [office@romaniabook.ro](mailto:office@romaniabook.ro) / 021.233.18.22 / 0732.86.71.72  
EVALUARI IMOBILIARE, AUTO, RISC – CERTIFICATE ENERGETICE – CADASTRU SI INTABULARE  
[WWW.ROMANIABOOK.RO](http://WWW.ROMANIABOOK.RO)

Numele si prenumele verficatorului atestat  
STEFANICA NICA MARIA

ANEXA 2a (conform Ord MLPAT 77/N/96)

Nr.

Conform registrului de evidenta

**REFERAT**

Privind verificarea de calitate la cerinta Af a proiectului

Studiu geotehnic pentru obiectivul din Mun. Giurgiu, strada Fermei nr. F.N., NC/CF 46062, jud. Giurgiu, pentru SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE.

1. Date de identificare:

- Proiectant de specialitate: PFA GLODEANU STEFAN
- Beneficiar: CRISTINA IONELA BUDURU
- Amplasament: Mun. Giurgiu, strada Fermei nr. F.N., NC/CF 46062, jud. Giurgiu
- Data prezentarii proiectului de verificare: 13.08.2024

2. Caracteristici principale ale proiectului si ale constructiei:

Studiu geotehnic pentru stabilirea terenului de fundare ( Geotehnice si hidrologice) in vederea SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE. Mun. Giurgiu, strada Fermei nr. F.N., NC/CF 46062, jud. Giurgiu, in cadrul amplasamentului de la adresa mai sus mentionata.

In cadrul documentatiei Geotehnice sunt prezentate detaliat, pe baza observatiilor de teren si investigatiilor Geotehnice prin foraj executat in amplasament, pentru identificarea determinarilor de laborator efectuate de probele prelevate din acestea, date si informatii necesare proiectarii in conditii optime a obiectivului proiectat. Totodata sunt prezentate sintetic si ilustrare in cadrul pieselor scrise si desenate date privind amplasarea sondajelor, tipul pamantului de fundatie, conditiile hidrologice.

3. Documente ce se prezinta la verificare:

I. Piese scrise

- Studiu geotehnic;
- Fisa sintetica a forajelor geotehnice executate in amplasament, cu respectarea rezultatelor analizelor de laborator
- Memoriu Tehnic

II. Piese desenate

- Schita amplasament cu localizarea sondajelor ( fara scara)

4. Concluzii asupra verificarii:

Studiu geotehnic ce face obiectul prezentului referat de verificare corespunde cerintei Af. In urma verificarii, se considera proiectul corespunzator, semnandu-se si stampilandu-se conform indrumatorului.

Am primit....1....exemplar  
Proiectant,

Am pregate.....1....exemplar  
Verificator tehnic atestat  
(Nume si stampila)

# be water, my friend

Stimate Client,

Ne bucuram asupra faptului ca ai cunoscut membrii MBA EVAL CONSULT si va multumim personal pe aceasta cale pentru solicitarea dvs si oferirea ocaziei de colaborare.

**VA MULTUMIM PENTRU ORICE RECOMANDARE SI VA ACORDAM UN DISCOUNT DE 10% PENTRU FIECARE LUCRARE**

Iti suntem intotdeauna alaturi pentru urmatoarele servicii:

- **EVALUARI ANEVAR – bunuri mobile, imobile, stocuri**
- **CADASTRU SI INTABULARE** – ridicari topografice, masuratori, asistenta pe santier
- **CALCUL G, STUDIU LA EFICIENTA ENERGETICA**
- **EVALUARE DE RISC LA SECURITATE FIZICA**
- **CERTIFICAT ENERGETIC SI AUDIT ENERGETIC**
- **EXPERTIZE MLPAT** ( structura de rezisenta, comportamentul in timp al constructiilor)
- **EXPERTIZE TEHNICE IN CONSTRUCTII - judiciare, extrajudiciare**
- **PROIECTARE, ARHITECTURA, MEMORIU TEHNIC**

*\*\* Ne poti contacta oricand pentru orice tip de serviciu, pentru ca suntem intr-o continua dezvoltare*

Speram ca alaturi de noi ai beneficiat de cea mai placuta experienta la cel mai bun pret !

Echipa noastra iti sta la dispozitie pentru orice alte clarificari.

Cu toate gandurile bune,



Dragos Balaniscu

**[office@romaniabook.ro](mailto:office@romaniabook.ro) / [evaluari@romaniabook.ro](mailto:evaluari@romaniabook.ro) /**

**021.233.18.22 / 0732.86.71.72**

**[WWW.ROMANIABOOK.RO](http://WWW.ROMANIABOOK.RO)**

 ROMANIABOOK CADASTRU 24 E-mail: office@romaniabook.ro;	<b>STUDIU GEOTEHNIC</b>	<b>DATA</b>
	<b>INGINER GEOLOG</b>	<b>13.08.2024</b>
	Numar Contact: 0771 362 767;	<b>NR</b>
		<b>INREGISTRARE</b>
	8-235/G/24	

# STUDIU GEOTEHNIC

necesar elaborarii proiectului:

## SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

*-in municipiul Giurgiu, strada Fermei nr. F.N., NC/CF  
46062, judetul Giurgiu –*

**BENEFICIAR: CRISTINA IONELA BNUDURU**



**AUGUST 2024**

**Studiu geotehnic aferent investitiei:  
„SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE  
in Municipiul Giurgiu, strada Drumul Fermei, nr. F.N., NC/CF 46062,  
judetul Giurgiu”**

**CUPRINS**

**A. PIESE SCRISE**

1. Pagina de titlu.....pag. 1
2. Cuprinsul volumului.....pag. 2
3. Memoriu tehnic.....pag. 3 – 23

**B. PIESE DESENATE**

1. Fisa sintetica a forajului geotehnic.....plansa 1 – 6
2. Profile geotehnice.....plansa 7 – 9
3. Plan de situatie .....plansa 10
4. Plan general de incadrare in zona .....plansa 11

# STUDIU GEOTEHNIC

## I.DATE GENERALE

### **1.1. Obiectul studiului**

Se întocmeste prezentul studiu geotehnic, pentru un viitor obiectiv **SCHIMBARE FUNCȚIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE** situat în Municipiul Giurgiu, strada Drumul Fermei, nr. F.N., NC/CF 46062, județul Giurgiu – și este elaborat în scopul stabilirii condițiilor geotehnice preliminare din amplasament.

### **1.2. Tema**

Cercetarea geotehnică a terenului s-a executat în conformitate cu „Normativ privind exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074/2022, STAS 1242/4-85, SR EN 1997-1,2-2004 – Reguli generale. Investigarea și încercarea terenului și SR EN 1997-1-2004-NB-2007- Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale. Anexa națională.

Identificarea și clasificarea pământurilor se va executa conform SR EN ISO 14688/1,2 – 2004/2005 pe baza determinărilor de laborator efectuate pe probe prelevate din foraj, iar calculul preliminar și definitiv al terenului de fundare s-a efectuat conform STAS 3300/2-85, pe baza rezultatelor de laborator geotehnic.

Programul de investigatii a cuprins lucrari specifice de teren, dupa cum urmeaza:

- observatii de teren;
- investigatii geotehnice de teren, prin executarea forajelor geotehnice, cu prelevare de probe de teren ;
- documentare si analiza de specialitate privind conditiile geologo-structurale si geotehnice specifice zonei unde este situat amplasamentul, precum si conditiile seismologice ale zonei investigate.

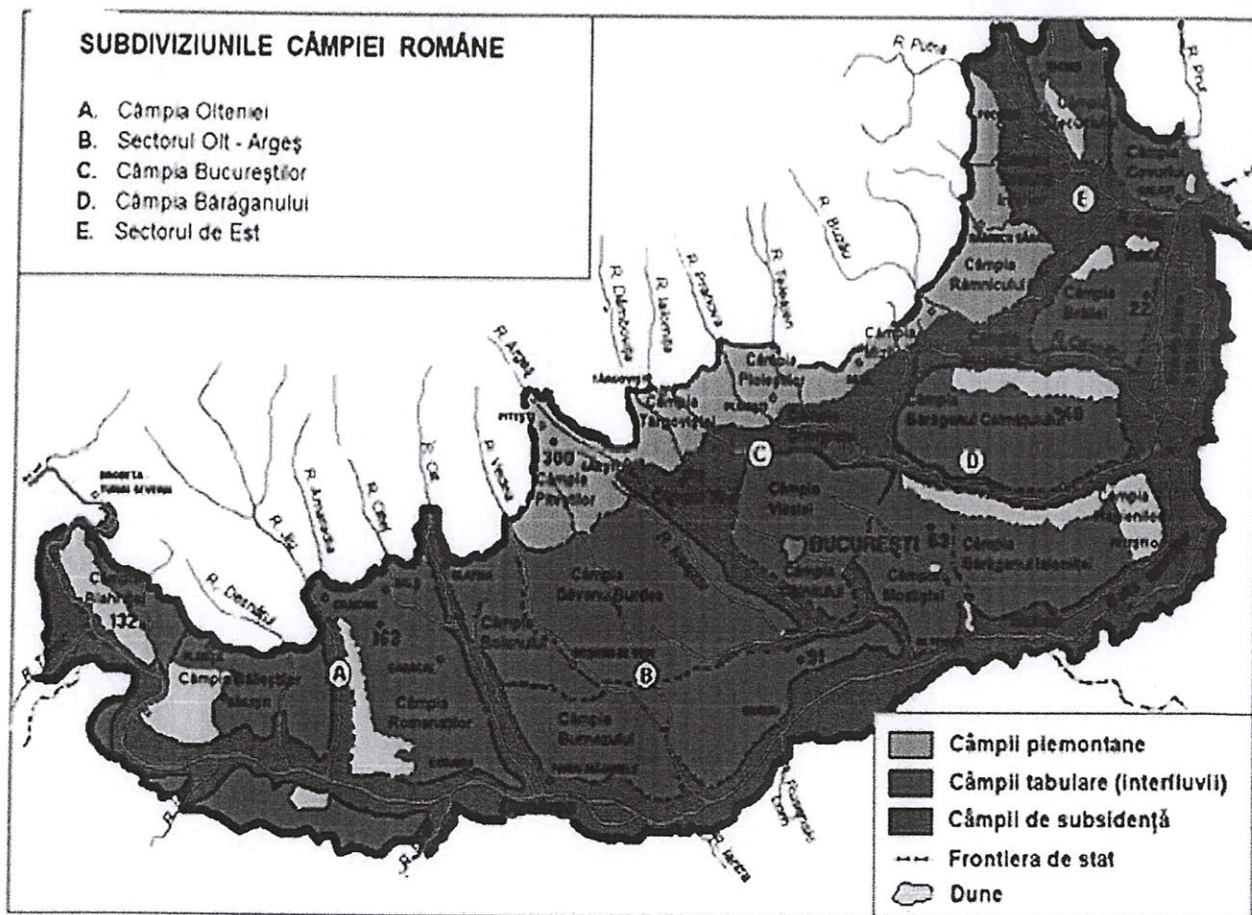
Scopul investigatiilor a avut urmatoarele obiective:

- identificarea litologiei si stratificatiei;
- determinarea nivelului de aparitie si stabilizare a apei subterane;
- determinarea caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare;
- calculul preliminar si definitiv al terenului de fundare;
- determinarea gradului de risc geotehnic și a categoriei geotehnice corespunzătoare;
- încadrarea amplasamentului în zonele de risc natural conform Legii 575/2001.

Beneficiarul lucrării este **CRISTINA – IONELA BUDURU.**

## II. CONSIDERATII ASUPRA CADRULUI NATURAL

Municipiul Giurgiu este localizat in Campia Romana, subunitatea *Campia Burnasului*.



**Câmpia Burnasului**, de origine fluvio-lacustra, are aspect tabular, ea fiind o continuare directă a Vlasiei spre vest. Aspectul general este al unui platou cu o înclinare generală de la nord-vest spre sud-est, sens în care cotele scad de la 225 m până la 75 m. Câmpul Burnasului prezintă un aspect neted, fragmentat fiind de văile Teleorman, Dâmbovnic, Glavacioc și Neajlov. Este alcătuită dintr-o acoperitură de pietrisuri care se subțiază spre sud, acoperite cu o manta de formațiuni loessoide conținând ape freatice. Râurile sunt puțin adâncite, însoțite de una sau două terase cu altitudine relativ mică.

În mod frecvent apar fenomene de tasare care determină apariția microdepresiunilor (crovuri), în care apa din precipitații se acumulează provocând balliri. Aceste crovuri devin din ce în ce mai frecvente în partea de sud-est, pe măsura ce pătura de loess devine mai groasă în raport cu cea de pietrisuri ce se subțiază în aceeași direcție.

*Câmpia Burnasului* prezintă un aspect neted, fragmentat, pe direcția generală NV-SE, de văile Teleormanului, Dâmbovnicului, Glavaciocului și Neajlovului. Caracteristica acestor văi constă în adâncimea lor relativ mare față de nivelul câmpului, asimetria versanților, cel drept fiind totdeauna mai abrupt, iar cel stâng prezentând o pantă domoală către vale. Văile ce drenează câmpul Burnasului, nu au decât un nivel de terasă care se încadrează în nivelul celei joase cu o altitudine relativă de 3 ÷ 5 m. De multe ori pe fundul acestei terase se mai constată anumite pante care urcă spre versant, determinând pe unii cercetători să le considere terase.

Acest fapt nu corespunde realitatii deoarece panta respectiva este rezultatul spalarii de catre apele de siroire a materialului de pe camp si depunerea lui pe suprafata terasei joase. Lipsa teraselor este determinata probabil de fenomenul de subsidenta care a afectat o buna parte din teritoriu pana in holocenul inferior. Privita sub aspect morfologic si morfodinamic, zona apare ca o suprafata cvasiorizontala, unde accidentele de relief sunt reprezentate doar prin ridicaturi largi, asociate cu mici zone depresionare de tipul croturilor.

Teritoriul analizat face parte din marea unitate denumita Platforma Moesica. Dintre formatiunile de cuvertura reprezentate in acest teritoriu sunt cunoscute numai cele apartinand ultimelor patru cicluri de sedimentare: Permian – Triasic, Jurassic mediu – Barremian, Albian – Senonian si Tortonian – Cuaternar. In zona studiata se evidentiaza forme geomorfologice caracteristice campiei strabatute de rauri. Regiunea studiata cuprinde peste soclul cristalin o stiva desedimete ce cuprind Paleozoicul, Mezozoicul, Neozoicul si Cuaternarul. De interes pentru studiul de fata este cuvertura sedimentara depusa in ultimul ciclu si anume Tortonian – Cuaternar.

Depozitele tortoniene sunt reprezentate prin gresii calcaroase friabile, marne si argile cu grosimi de 60 ÷ 200 m, care stau peste depozitele cretacice. Sarmatianul este constituit din marne, marne nisipoase si argile cu intercalatii calcaroase cu grosimi de 50 ÷ 750 m.

Depozitele Pliocene sunt reprezentate prin Meotian (argile cu intercalatii de marne cu grosimi ce variaza de la 20 la 300 m), Pontian (marne si marne nisipoase cu grosimi de la 10 la 250 m), Dacian (nisipuri si gresii cu intercalatii de marne si marne nisipoase cu grosimi de la 60 m la 500 m) si Levantinul (reprezentat de argile, argile nisipoase si nisipuri

cenusiu – vinete sau negricioase cu grosimi ce variaza de la 60 la 500 m). Cuaternarul este reprezentat prin depozitele Pleistocenului inferior (Stratele de Candesti si Stratele de Fratesti, constituite din nisipuri marunte si fine, uneori grosiere, cu grosimi de 15 ÷ 25 m), Pleistocenului mediu (o succesiune de marne, argile si nisipuri constituite in „complexul marnos” cu grosimi de 1 ÷ 5 m si care se gaseste la adancimi de 20 ÷ 80 m, complex marnos acoperit cu depozite loesoide alcatuite din prafuri argiloase-nisipoase cu grosimi de 10 ÷ 20 m) si depozitele Pleistocenului superior. Cuaternarul are in baza stratele de Candesti formate din nisipuri, nisipuri argiloase si argile cu intercalatii de pietrisuri. Deasupra lor se situeaza stratele de Fratesti formate din pietrisuri, nisipuri si argile. Urmeaza o zona denumita complexul marnos datorita faptului ca este in cea mai mare parte formata din marne si argile cu rare intercalatii de nisipuri. Stratele de Fratesti si cele de Candesti sunt pleistocen inferioare. Complexul marnos este Pleistocen mediu. Pleistocenul superior incepe cu nisipuri de Mostistea urmate de pietrisurile de Colentina ce cuprind pietrisurile terasei superioare. Ele sunt acoperite de loessuri Holocene.

Depozitele aluvionare sunt alcatuite in baza din pietrisuri si bolovanisuri constituite in cea mai mare parte din quartite bine rulate, silicoide si elemente de sisturi cristaline.

Spre partea superioara pietrisurile trec treptat in nisipuri grosiere si marunte de culoare galbui - rosietice si cu grosimi ce variaza intre 2 si 6 m. Depozitele aluvionare sunt acoperite de depozitele loessoide constituite din argile prafoase nisipoase galbui inchise cu concretiuni calcaroase si cu grosimi cuprinse intre 5 si 12 m si apartin Holocenului inferior si Holocenului superior.

Din punct de vedere tectonic se observa o ridicare aproape integrala a Platformei Moessice la sfarsitul Senonianului in faza de cutare Stirica. Sfarsitul sedimentarii marine si lacustre in Platforma Moesica coincide cu cutarile Valahe in timpul carora se produce o noua ridicare generala. Din punct de vedere genetic Campia Romana a rezultat in urma proceselor de acumulare intr-o zona cu caracter subsident situata peste depozite cretacice. Coloana litologica este alcatuita din formatiuni Neogene si Cuaternare cu faze de exondare. Lacul Pliocen dureza pana in Levantin.

Intreaga zona apartine in intregime sectorului cu clima continentală (tinutul climatic al Campiei Romane). Regimul climatic general, se caracterizeaza prin veri foarte calde cu precipitatii moderate ce cad adesea sub forma de averse si prin iernireci, cu viscole mai rare, si cu frecvente intervale de incalzire, care provoaca topirea stratului de zapada si implicit discontinuitatea lui.

Temperatura medie anuala la *Giurgiu* înregistreaza valoarea de  $10,1^{\circ}\text{C}$ .

Amplitudinea termica medie anuala de  $23,5^{\circ}\text{C}$  exprima gradul mai redus de continentalism în comparatie cu sud-estul Câmpiei Române, unde aceasta valoare depaseste  $24,5-25^{\circ}\text{C}$ . În anotimpul de iarna, temperatura medie este de  $-1,2^{\circ}\text{C}$ , luna decembrie, comparativ cu lunile ianuarie si februarie, prezentând temperaturi mai ridicate cu  $0,5-1,7^{\circ}\text{C}$ . Aceasta se datoreaza nebulozitatii si umiditatii relative a aerului mai ridicat. În luna ianuarie, odata cu patrunderea aerului mai rece dinspre nord-est, au loc inversiuni de temperatura, motiv pentru care se înregistreaza mediile lunare cele mai scazute.

### Înghetul

Scaderea temperaturii aerului sub  $0^{\circ}\text{C}$  si mentinerea sa pe o anumita perioada de timp favorizeaza producerea înghetului.

Parametrii caracteristici înghetului sunt influentati pe de o parte de particularitatile circulatiei generale a atmosferei, iar pe de alta parte de conditiile locale.

Înghetul, care are influente negative asupra plantelor si a vegetatiei în general, se produce diferit, fie ca este vorba de primul sau de ultimul înghet.

Prima zi cu înghet este posibil sa apara in aceasta zona în a treia decada a lunii octombrie.

Data medie de producere a ultimului înghet (de primavara) se situeaza în prima parte a lunii mai (10-15 mai), producând pagube însemnate asociatiilor vegetale.

La *Giurgiu*, ultimul înghet se înregistreaza în prima decada a lunii aprilie.

### Umezeala relativa a aerului

Umezeala relativa a aerului, reprezentând raportul dintre cantitatea de vapori de apa existenta în aer, minima si maxima, corespunzatoare temperaturii aerului, constituie un alt indicator climatic important.

Umiditatea atmosferica este conditionata de originea maselor de aer ce se deplaseaza deasupra Câmpiei Române, de frecventa precipitatiilor, ca si de natura suprafetei subiacente active.

Aceasta are valori medii anuale de 80% . În lunile noiembrie, decembrie, ianuarie si februarie, datorita valorilor mai scazute ale temperaturii aerului, se înregistreaza cele mai mari valori medii lunare (85-90%) ale umezelii relative.

Teritorial, umezeala relativa variaza mult de la un loc la altul în raport cu structura suprafetei active. Cele mai mari valori se produc pe suprafata lacurilor si râurilor, unde procesele de evaporatie sunt intense vara, de asemenea în paduri, parcuri, iar cele mai mici valori se înregistreaza pe suprafetele uscate, pe suprafetele ocupate cu miriste.

### Precipitatiile atmosferice

Acestea constituie sursa principala de umezire a solului, de alimentare a pânzelor freatice si a bazinelor hidrogeografice, sursa evaporarii continentale, agentul activ al regiunii.

Regimul precipitatiilor este caracterizat prin cantitatile variabile de apa în intervale de timp inegale, datorita proceselor ce sunt pe întreg teritoriul sudic al tarii deosebit de complexe si felurite.

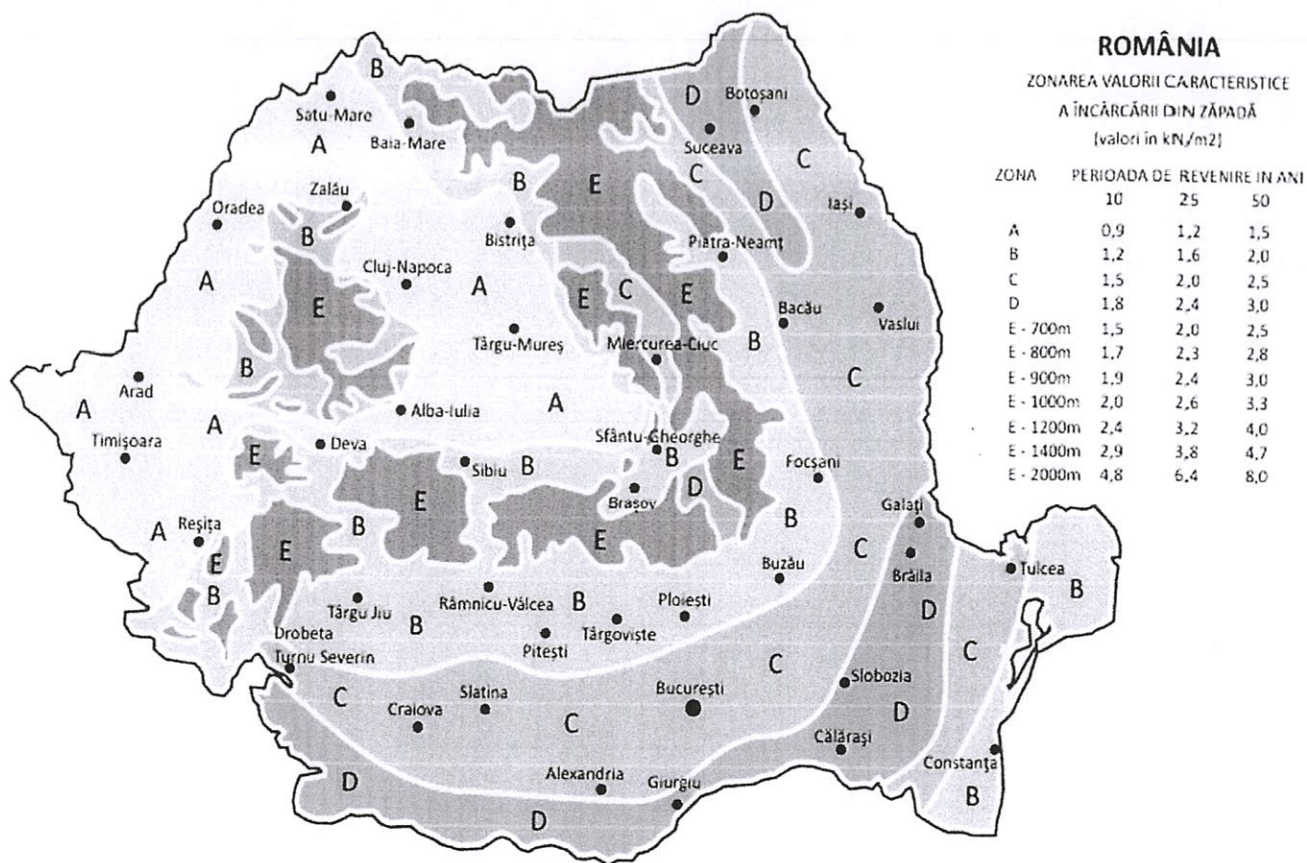
Precipitatiile în majoritatea lor sunt intense si torentiale (peste 70%), spre deosebire de burnitele din anotimpurile de primavara si toamna, ori ninsorile din timpul iernii.

Valorile medii anuale se ridica la 620mm.

În timpul anului, cele mai multe precipitatii se produc în sezonul cald (aproape 2/3 din cantitatea medie anuala), iar restul de circa 1/3 producându-se în sezonul rece.

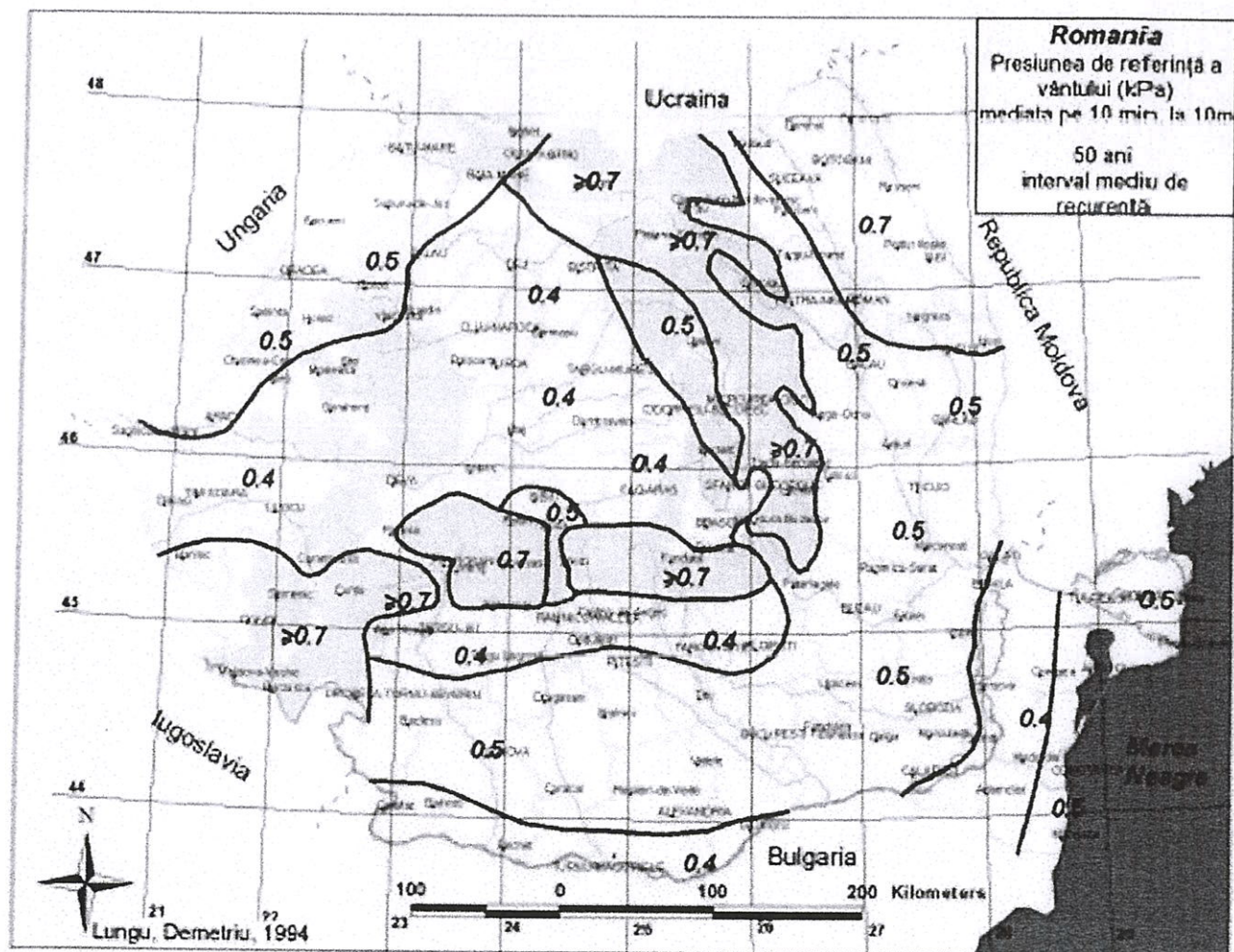
Privind mediile lunare, se observa ca lunile cele mai ploioase sunt mai-iunie, datorita intensificarii activitatii ciclonice, de-a lungul frontului polar, cât si datorita convecției termice a maselor de aer din partea inferioara a ariei ciclonale.

Cantitatile minime se constata la sfârșitul iernii si începutul primaverii (ianuarie-martie), când valorile abea ating 35-40mm în medie si aceasta datorita frecventei regimului anticiclonic.



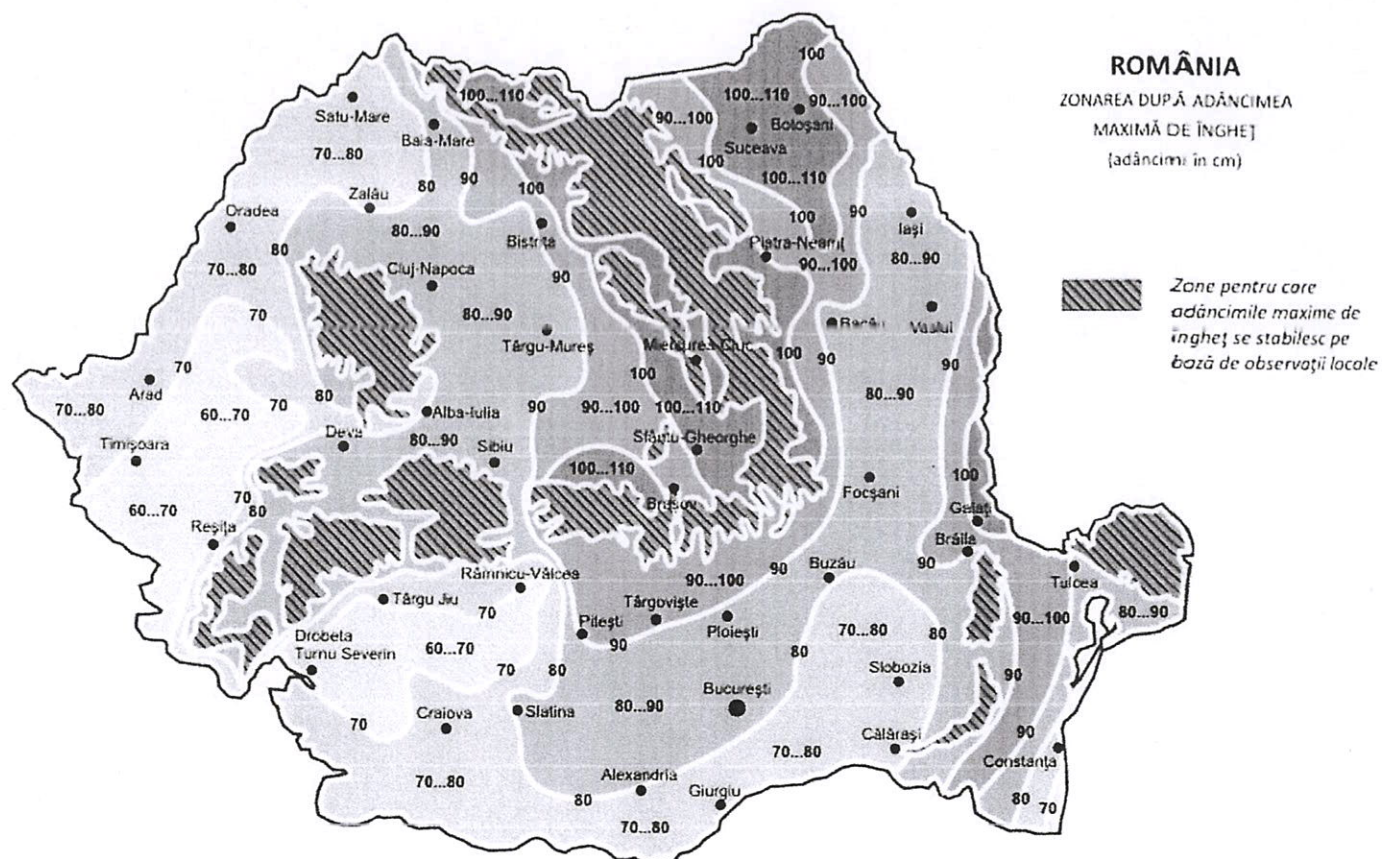
**Încărcarea din zapadă**, conform Indicativ CR-1-1-3-2012, este de **2.4 kN/m<sup>2</sup>**(perioada de revenire 25 ani) și **3.0 kN/m<sup>2</sup>** (perioada de revenire 50 ani).

Valorile presiunii de referinta, conform Indicativ CR-1-1-4-2012, mediata pe 10 minute, la 10m, avand 50 ani interval mediu de recurenta, este de 0.5 kPa.



Viteza vântului = 31.

Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054/77, este de -0.70-0.80m.



Dupa normativul P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismica”, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare  $a_g=0.25g$ .

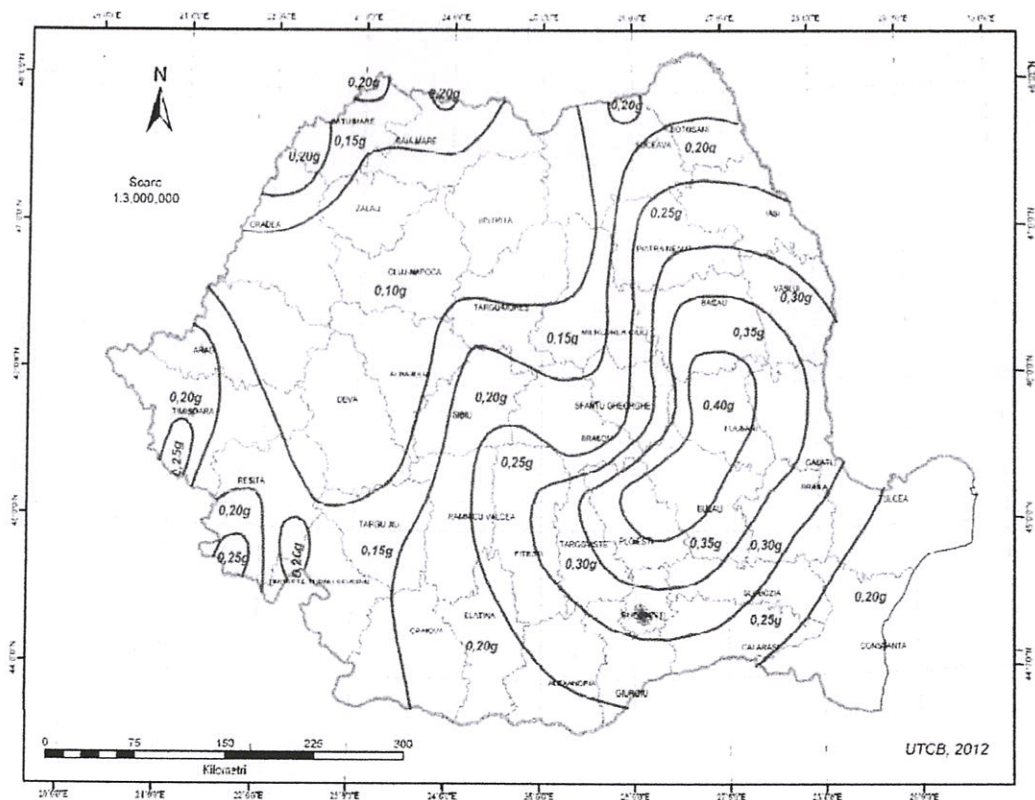
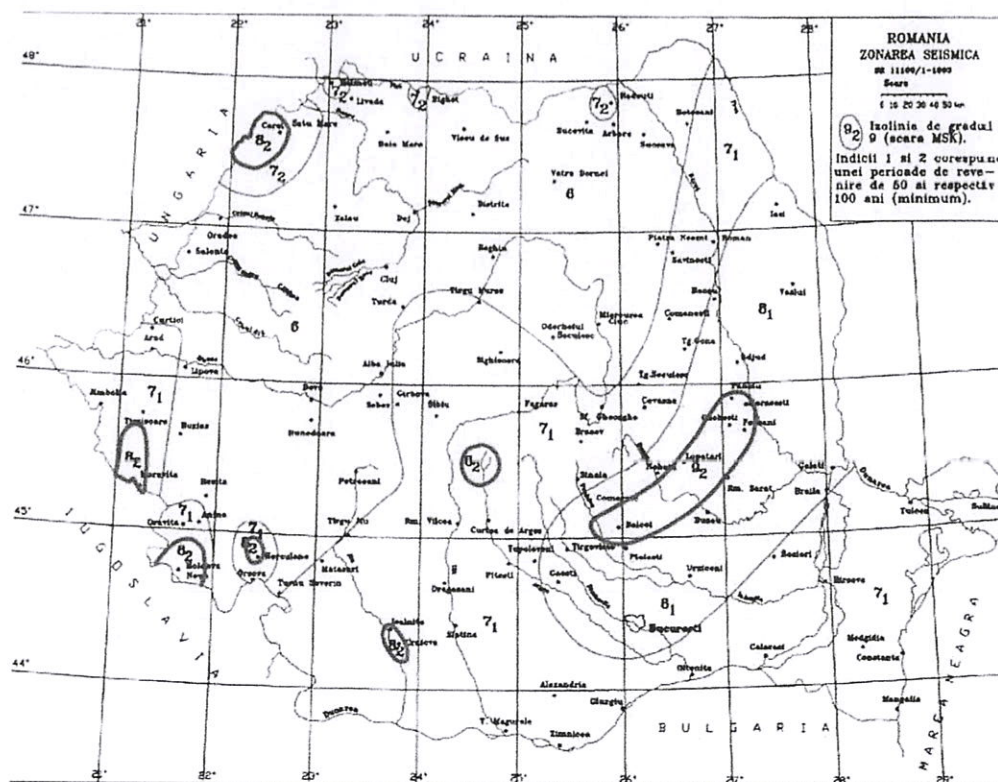


Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerăției terenului pentru proiectare  $a_g$  cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismică”, din punct de vedere al **perioadelor de control (colt)**, amplasamentul este caracterizat prin **Tc=1.0 sec.**



Din punct de vedere al macrozonarii seismice perimetrul se situeaza în intervalul zonei de gradul 8<sub>1</sub> pe scara MSK, cu o perioada de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1- 93.



Harta seismică a României

### III.CERCETAREA TERENULUI

In vederea stabilirii stratificatiei si a caracteristicilor geotehnice ale terenului aferent viitorului obiectiv, s-au efectuat lucrari de prospectiune geologica de suprafata si **6(sase) foraje geotehnice executate cu foreza manuala tip „Auger” de  $\varphi 70\text{mm}$ .**

Conform observatiilor de suprafata s-a constatat ca terenul se prezinta stabil la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

Forajele executat au interceptat urmatoarea stratificatie corelabila:

#### **F1**


- 0.00-0.30m – sol vegetal;
- 0.30-4.00m – argila galben-cafenie, plastica, de tip loessoid.

#### **F2**

- 0.00-0.30m – sol vegetal;
- 0.30-4.00m – argila galben-cafenie, plastica, de tip loessoid.

#### IV. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnica de suprafata cu datele obtinute din forajele geotehnice executate, se concluzioneaza urmatoarele:

1. Terenul destinat viitorului obiectiv este stabil la data efectuării cartării de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
  2. *Stratul acvifer freatic superficial* nu a fost intalnit in forajele executate.
  3. *Fundarea* pentru viitoarele obiective se va efectua pe strat de *argila*, incepand cu cota -0.90m de la cota terenului natural.
  4. *Presiunea conventionala* conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de *argila*, este **250KPa** si corespunde la adancimea de fundare  $h=-2.00m$  de la cota terenului natural si latimi ale fundatiilor  $b=1.00m$ . Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se corecteaza conform aceluiasi STAS:  

- la  $h=-0.90m$ ,  $P_{conv.}=200KPa$ ;
  - la  $h=-1.50m$ ,  $P_{conv.}=225KPa$ ;
  - la  $h=-2.00m$ ,  $P_{conv.}=250KPa$ .

5. Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar :

- se vor lua măsuri pentru preintampinarea patrunderii apei în fundații ;
- în jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90m prevăzute cu o pantă de 4-5‰ spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundației ;
- trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m ;
- conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor ;
- suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivelor;
- se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue) ;
- gropile de fundații nu vor fi expuse insolatiei, precipitațiilor sau îngheț-dezghetului ;
- săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri ;
- ultimul strat de 20cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.

6. Pe talpa fundatiei nu se va pune material de umplutura, piatra sparta, concasata, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de *argila*.
7. Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare”, iar cele mecanizate in „teren categ. a II-a”.
8. In urma investigatiilor de teren, se determina riscul geotehnic prin amplasarea obiectivelor, dupa cum urmeaza:
  - conditii de teren – terenuri bune – punctaj 2;
  - apa subterana – fara epuismenete – punctaj 1;
  - clasificarea obiectivelor dupa categoria de importanta normala–punctaj 3;
  - vccinatati – fara riscuri – punctaj 1;
  - zona seismica “D” – punctaj 3;

*Total punctaj 10 – categoria geotehnica 2.*

9. Pamanturile ce se vor sapa pentru amplasarea obiectivului se incadreaza conform Normativ Ts/1981, astfel:
  - sol vegetal – poz. 3;
  - argila – poz. 21.

**Intocmit,**

**Geol. Stefan Glodeanu**

Unitatea executantă: **GEOSTUD LUC S.R.L. - Glodeanu Stefan**

Amplasament: **Municipiul Giurgiu, strada Drumul Fermei, nr. F.N., NC/CF 46062, judetul Giurgiu**

Data începerii sondajului: 08.08.2024  
Data terminării sondajului: 08.08.2024

## „SCHIMBARE FUNCȚIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”

FIȘA SINTEȚICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC Nr. F1

Cota absolută/relativă	Atânc.	Grosim.	Profil Litologic	N.h. Apa subter.	Descrierea stratului	Proba Adâncime Nr.	Granulozitate Distribuție procentuală				Plasticitate				Compresibilitate în edometru				Rezistența la forfecare		SFT	Observații																	
							Argilă(%)	Praf(%)	Nisip(%)	Pietriș(%)	Bolov(%)	W	W(L)	W(P)	I(P)	I(C)	γ <sub>w</sub>	γ <sub>usc</sub>	γ <sub>s</sub>	n			e	S(t)	U <sub>L</sub>	M <sub>300-300</sub>	E <sub>200</sub>	I(m3)	ε <sub>z</sub>	φ	c								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	26	27	26	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
0,30		0,30			Sol vegetal																																		
4,00		3,70			Argila galben-cafenie, plastica, de tip loessoid	1,00			37,0	34,7	28,3	0,0	0,00		42,48	22,05	20,43	0,63																					

**NOTA:**

Prin sondaj se înțelege sondaj deschis sau foraj

În funcție de necesitatea studiului geotehnic se completează coloanele corespunzătoare altor tipuri de determinări și se fac precizări în coloana „Observații”

**Întocmit,**

**Geolog Glodeanu Stefan**

Unitatea executantă: **GEOSTUD LUC S.R.L. - Glodeanu Stefan**

Amplasament: **Municipiul Giurgiu, strada Drumul Fermei, nr. F.N., NC/CF 46062, judetul Giurgiu**

Data începerii sondajului: 08.08.2024  
Data terminării sondajului: 08.08.2024

# „SCHIMBARE FUNCȚIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”

FIȘA SINTEȚICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC Nr. F2

Cotă absolută/relativă	Adânc.	Grosim.	Profil Litologic	N.h. Apa subter.	Descrierea stratului	Proba Adâncime Nr.	Granulozitate Distribuție procentuală				Plasticitate				γ <sub>w</sub>	γ <sub>usc</sub>	γ <sub>s</sub>	n	e	I <sub>p</sub> (f)	U <sub>L</sub>	Compresibilitate in edometru			Rezistența la forfecare			SPT	Observatii									
							Argilă(%)	Praț(%)	Nisip(%)	Pietriș(%)	Bolov(%)	W	W(L)	W(P)								I(P)	I(C)	M <sub>300</sub>	E <sub>200</sub>	I(m3)	ε <sub>2</sub>			φ	c	σ						
1	m	3	4	m	-	7	26	27	26	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39		
0,30		0,30			Sol vegetal																																	
4,00		3,70			Argila galben-cafenie, plastica, de tip loessoid	1,00	37,0	34,7	28,3	0,0	0,00	42,48	22,05	20,43	0,63																							

**NOTA:**

Prin sondaj se înțelege sondaj deschis sau foraj

În funcție de necesitatea studiului geotehnic se completează coloanele corespunzătoare altor tipuri de determinări și se fac precizări în coloana „Observatii”

**Întocmit,**

**Geolog Glodeanu Stefan**



Unitatea executantă: **GEOSTUD LUC S.R.L. - Glodeanu Stefan**

Amplasament: **Municipiul Giurgiu, strada Drumul Fermei, nr. F.N., NC/CF 46062, judetul Giurgiu**

Data începerii sondajului: 08.08.2024  
Data terminării sondajului: 08.08.2024

## „SCHIMBARE FUNCȚIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC Nr. F4

Cota absolută/relativă	Adânc.	Grosim.	Profil Litologic	N.h. Apa subter.	Descrierea stratului	Proba Adâncime Nr.	Granulozitate Distribuție procentuală				Plasticitate			Compresibilitate în edometru				Rezistența la forfecare				SPT	Observații																	
							Argilă(%)	Praf(%)	Nisip(%)	Pietriș(%)	Bolov(%)	W	W(L)	W(P)	I(P)	I(C)	U <sub>L</sub>	U <sub>U</sub>	M <sub>300-300</sub>	E <sub>200</sub>	I(m3)			ε <sub>s</sub>	φ	c														
m	2	3	4	5	6	7	8	9	26	27	26	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39		
0,30		0,30			Sol vegetal																																			
4,00		3,70			Argila galben-cafenie, plastica, de tip loessoid	1,00			37,0	34,7	28,3	0,0	0,00	42,48	22,05	20,43	0,63																							

**NOTA:**

Prin sondaj se înțelege sondaj deschis sau foraj

În funcție de necesitatea studiului geotehnic se completeaza coloanele corespunzătoare altor tipuri de determinări și se fac precizări în coloana „Observații”

**Întocmit,**

**Geolog Glodeanu Stefan**

Amplasament: **Municipiul Giurgiu, strada Drumul Fermei, nr. F.N., NC/CF 46062, judetul Giurgiu**

Data începerii sondajului: 08.08.2024  
Data terminării sondajului: 08.08.2024

# „SCHIMBARE FUNCTIONE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC Nr. F5

Cotă absolută/relativă	Adânc.	Grosim.	Profil Litologic	N.h. Apa subter.	Descrierea stratului	Proba		Granulozitate						Plasticitate				Compresibilitate in edometru					Rezistența la forfecare			SPT	Observatii													
						Nr.	Adâncime	Distribuție procentuală						W	W(L)	W(P)	I(P)	I(C)	γ <sub>w</sub>	γ <sub>suc</sub>	γ <sub>s</sub>	n	e	S(r)	U <sub>L</sub>			M <sub>300-300</sub>	E <sub>300</sub>	I(m3)	ε <sub>s</sub>	φ	c							
m	m	m		m		m	m	Argilă(%)	Praf(%)	Nisip(%)	Pietriș(%)	Bolov(%)	-	%	%	%	%	kPa	%	cm/m	%	31	32	33	34	35	36	37	38	39										
	2	3	4	5	6	7	8	9	26	27	26	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39		
					Sol vegetal																																			
0,30		0,30			Argila galben-cafenie, plastica, de tip loessoid		1,00		37,0	34,7	28,3	0,0	0,00	42,48	22,05	20,43	0,63																							
4,00																																								

**NOTA:**

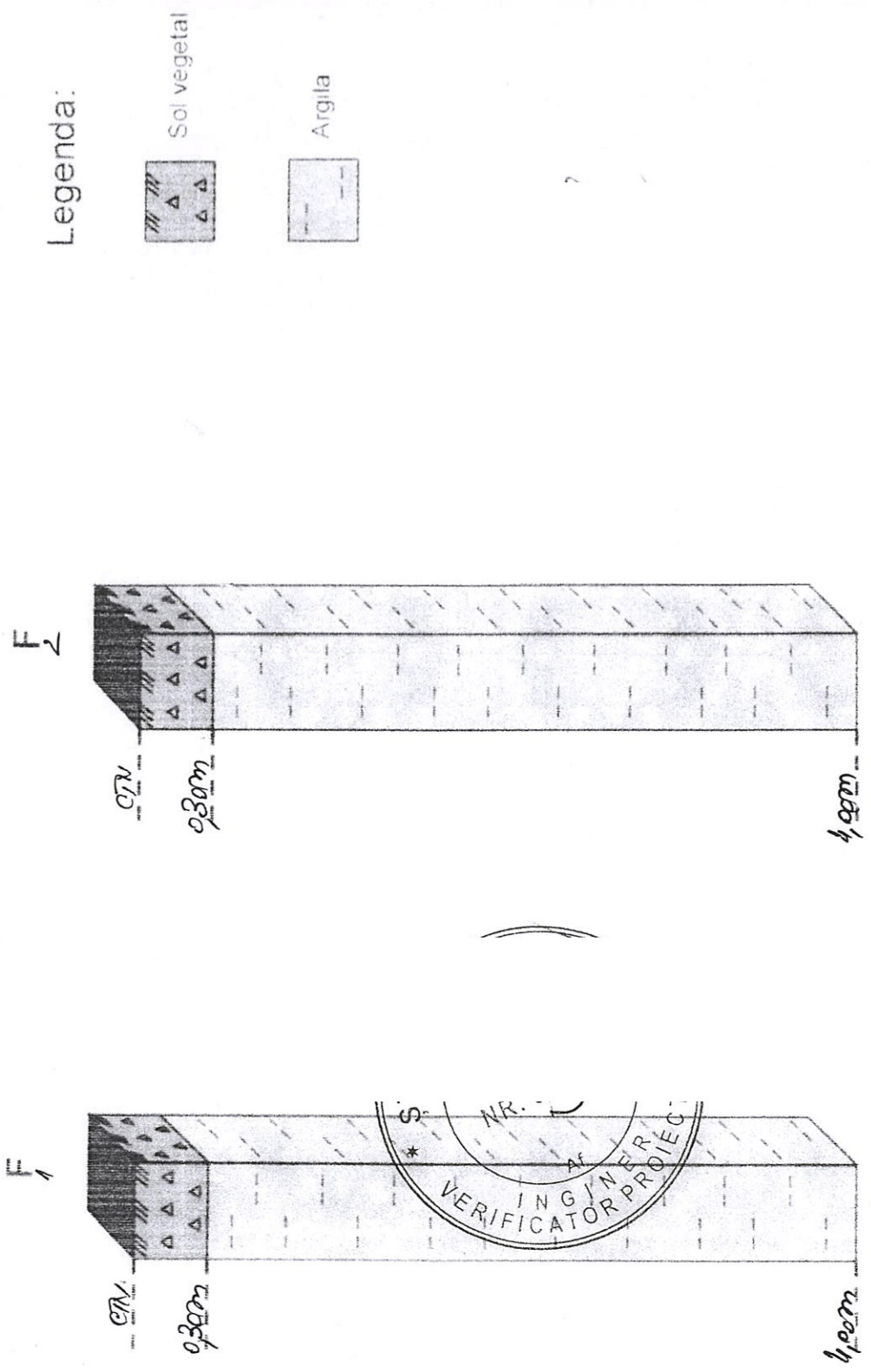
Prin sondaj se înțelege sondaj deschis sau foraj în funcție de necesitatea studiului geotehnic se completează coloanele corespunzătoare altor tipuri de determinări și se fac precizări în coloana „Observații”

**Întocmit,**

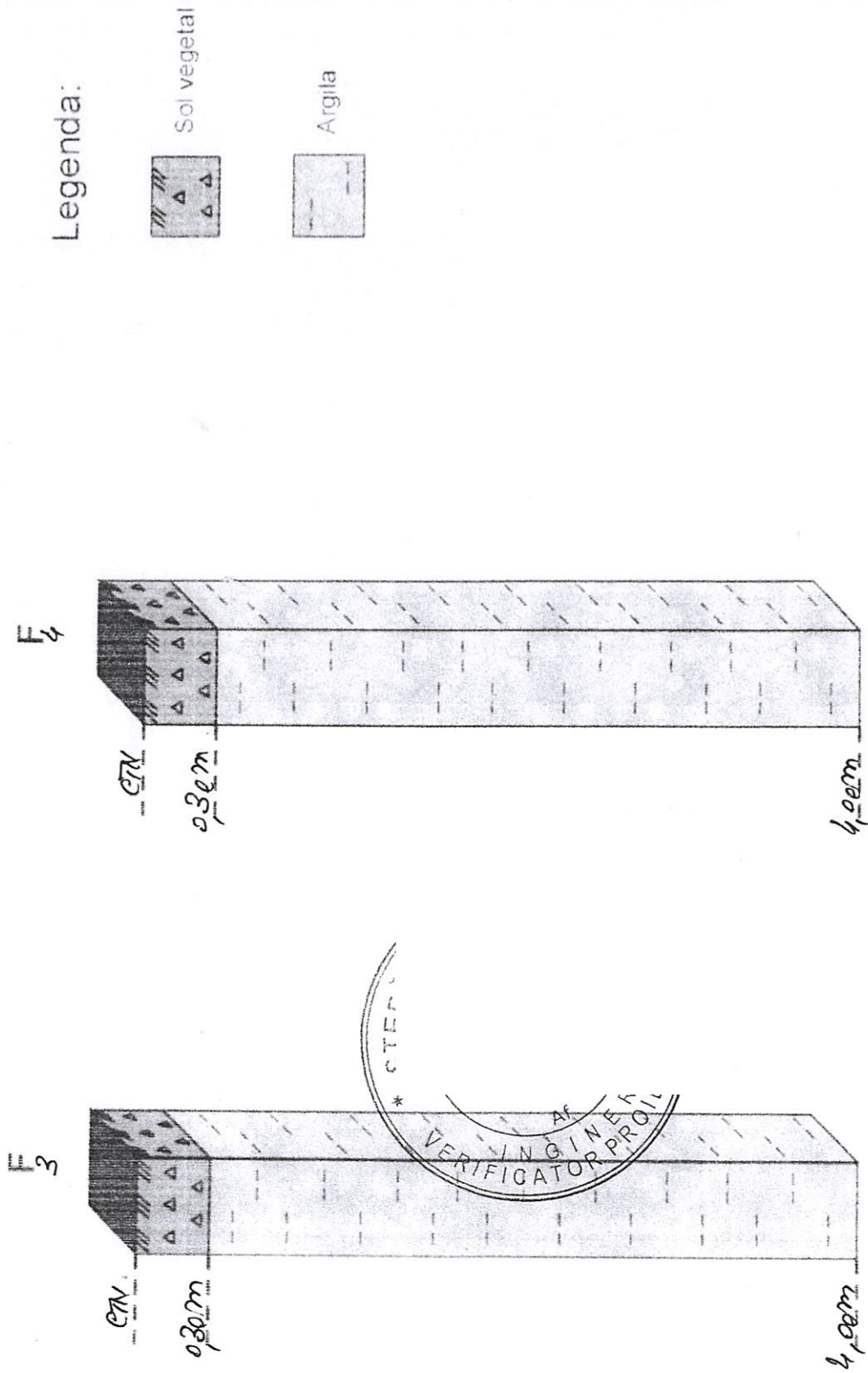
**Geolog Glodeanu Stefan**



# Profile transversale in zona cercetata



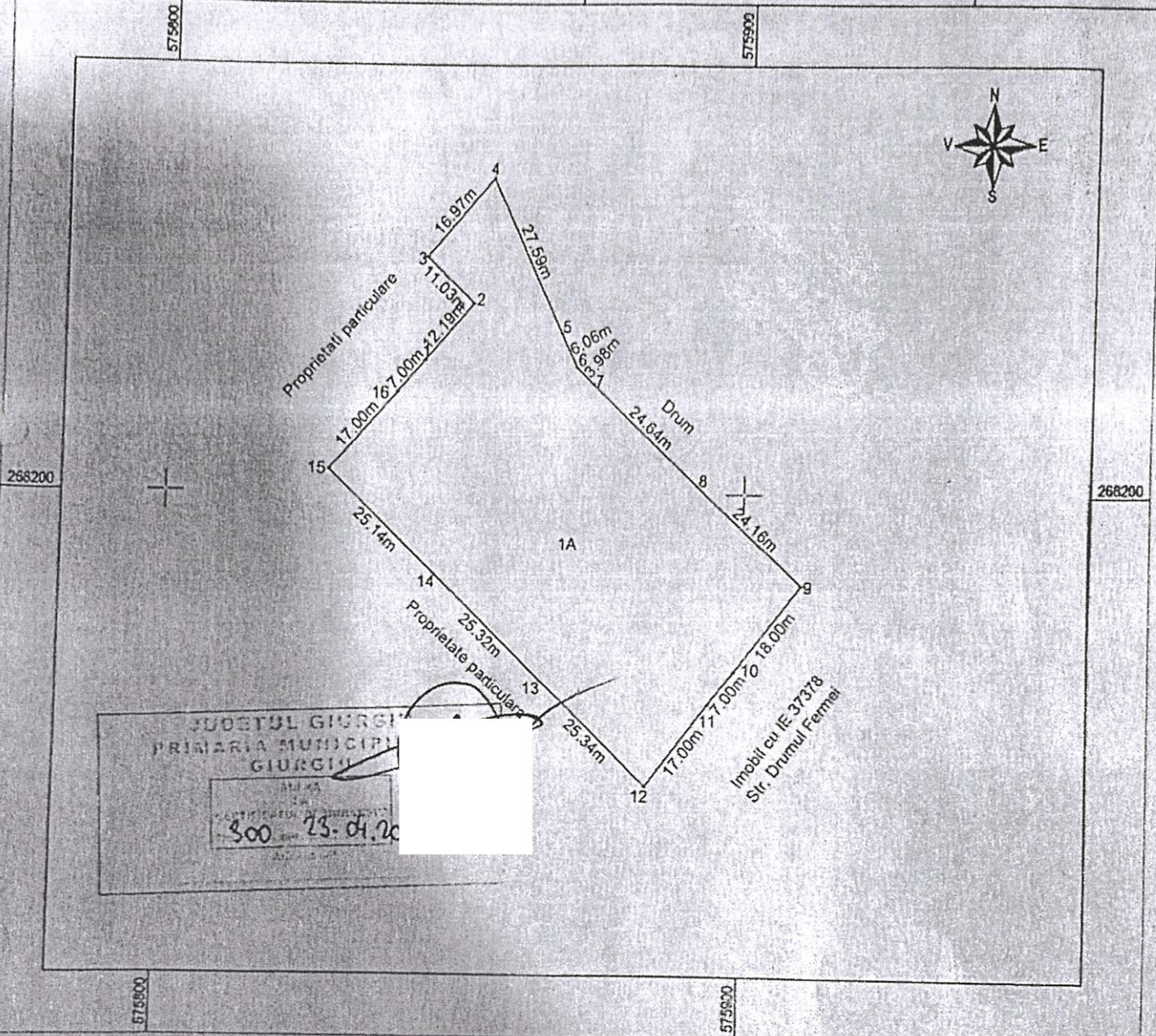
# Profile transversale in zona cercetata



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1:1000

Arhiva nr. 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
46062	3325 mp	Mun. Giurgiu, Str. Drumul Fermel, FN, Judet Giurgiu	
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	Giurgiu



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	3325	-
Total		3325	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 3325 mp  
Suprafata din acte a imobilului = - mp

Executant: **MARIAN OLTEANU**, Seria RO-GR-F, nr. 0094

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren.

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.

Data: Martie 2024

Digitally signed by Mirela-Lorelai Dobrescu  
Date: 2024.03.12 12:08:36 +02'00'



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

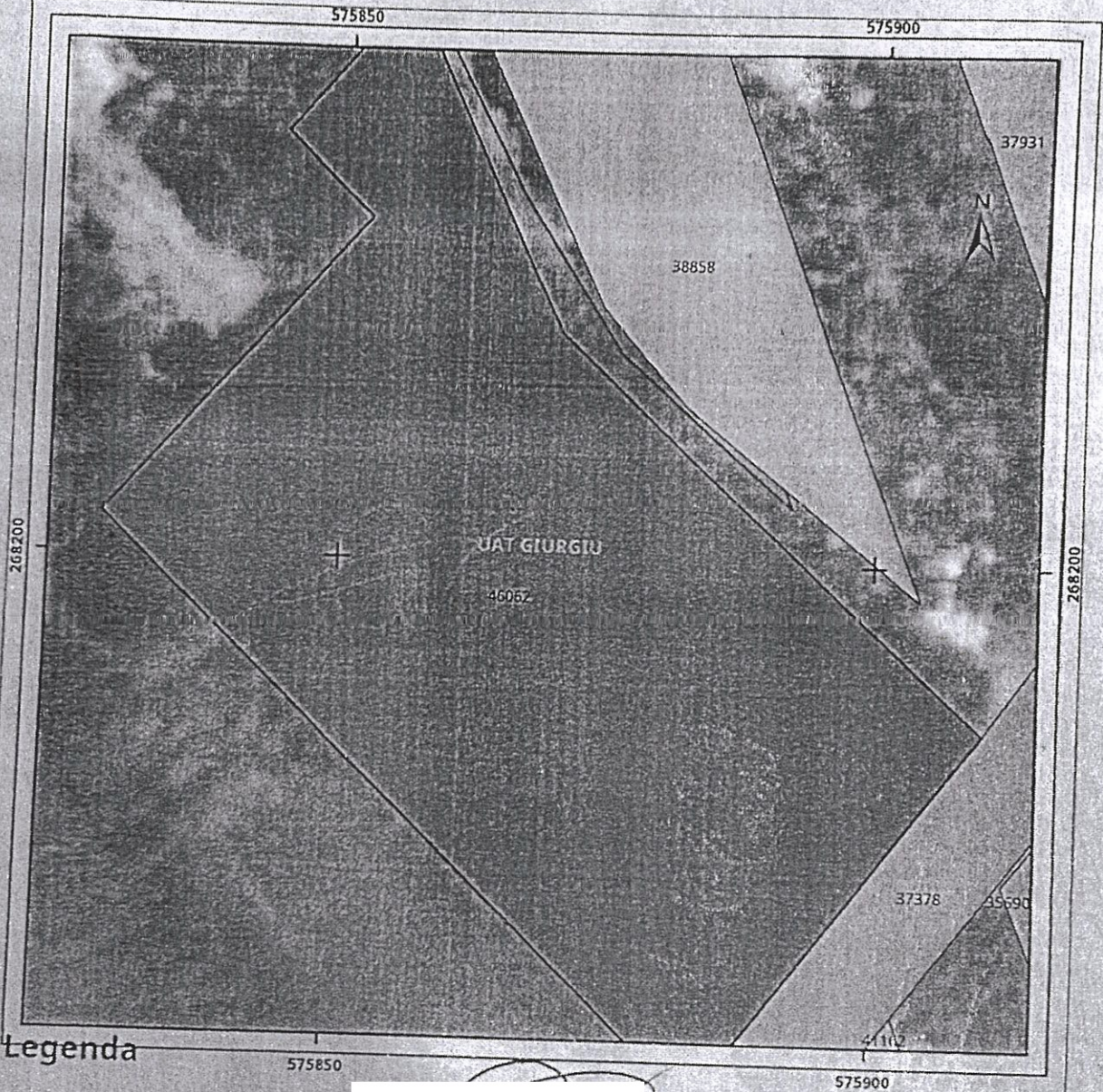


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 46062, UAT Giurgiu / GIURGIU, Loc.  
 Giurgiu, Str. Drumul Fermei, Nr. FN

Nr.cerere	30807
Ziua	08
Luna	04
Anul	2024

Teren: 3.325 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 3325mp  
 Plan detaliu



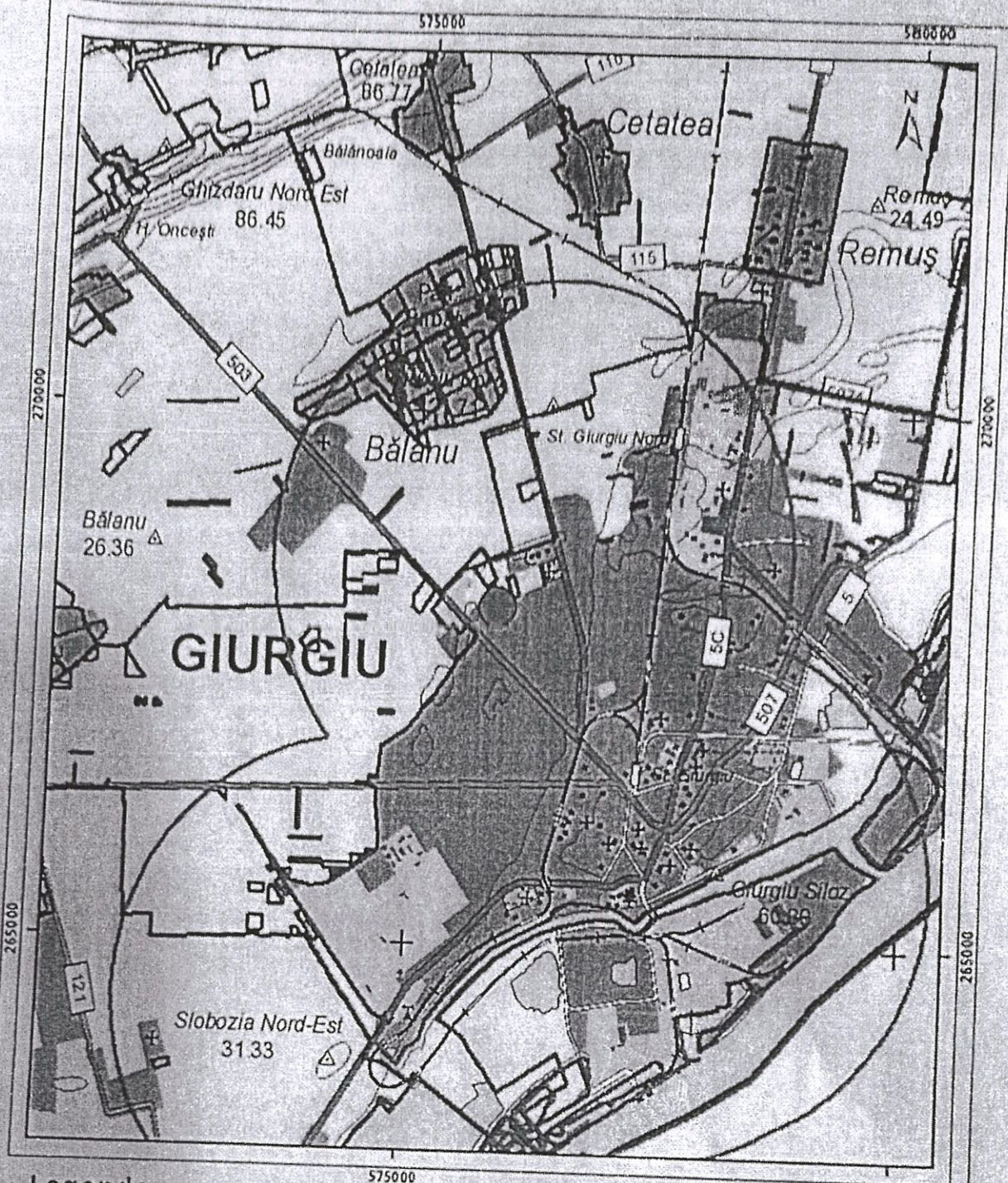
**Legenda**

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165




Stampa of the office with handwritten text: **300** and **23.04.2024**

Scale bar (0, 5, 10, 20 m) and projection information: **Sistem de proiectie Stereografică**

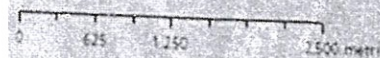
Plan de ansamblu



Legenda

-  Intravilan
-  Legea 17
-  Legea 165

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
300 23.04.2024

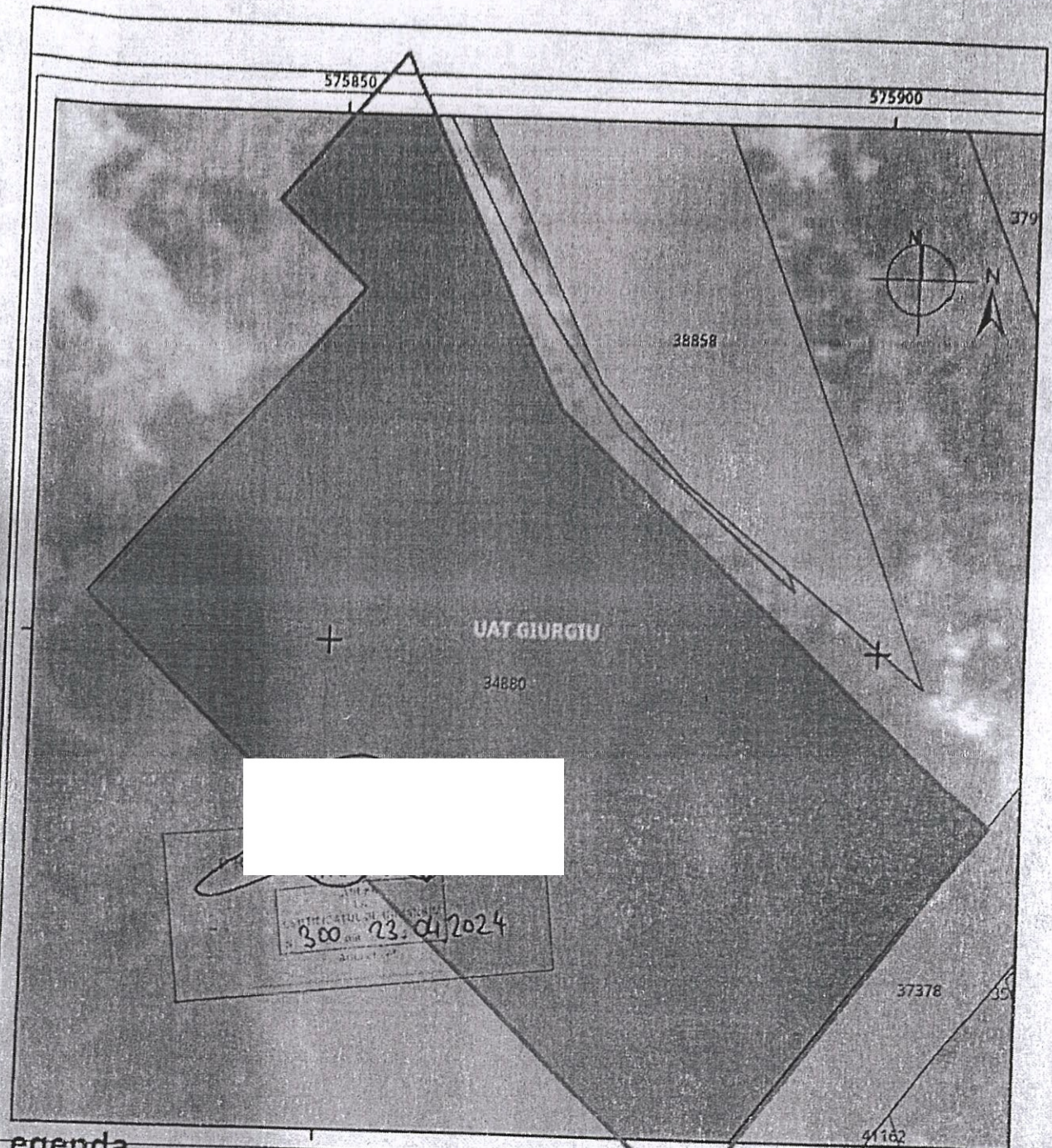


Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-03-2024  
Data și ora generării: 08-04-2024 11:41



**Legenda**

- Intravilan
  - Legea 17
  - Legea 165
- LEGENDA
- limita proprietate nr. cad. 34880
  - parcela studiată

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA

6592

Pirvulescu Adriana Viorica

Arhitect cu drept de semnătură

6592

Pirvulescu

20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

**ANP**

**Pirvulescu Adriana Viorica**  
- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -  
C.I.F.: 33245821

**Beneficiar:**  
BUDURU CRISTINA - IONELA

**Amplasament:**  
str. Drumul Fermei, nr. FN, nr. cad. 46062,  
municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu

**Proiect nr.:**  
3

Prezenta documentatie este proprietate intelectuală a "Pirvulescu Adriana Viorica BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ" și poate fi folosită doar în scopul pentru care a fost întocmită. Folosirea în orice alt mod sau scop a prezentului proiect, fără autorizarea expresă a "Pirvulescu Adriana Viorica - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ" ESTE INTERZISĂ și constituie infracțiune conform Legii 08/1996.

**Titlu proiect:**  
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

**Faza:**  
CU

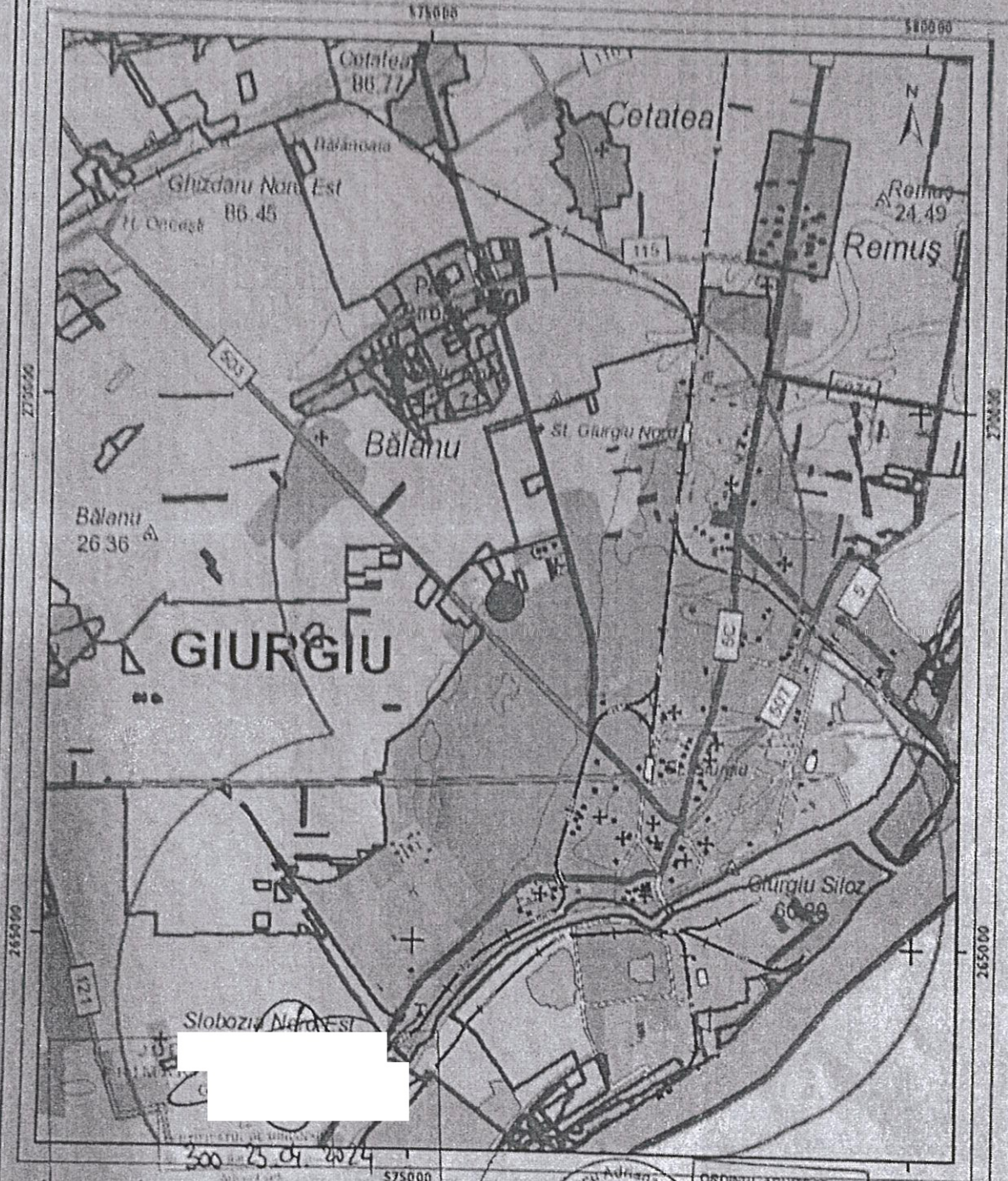
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Șef Proiect	Arh. Adriana Pirvulescu	[Redacted]
Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu	[Redacted]
Redactat	C. arh. Anamaria Vasile	[Redacted]

**Titlu plansa:**  
Plan de situatie  
- situatie existenta -

**Plansa nr.:**  
A02

Scara:  
1:500  
Data:  
04.2024

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- amplasament studiat
- Legea 17

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA  
 6592  
 Adriana Viorica PIRULESCU  
 Arhitect cu drept de semnatura

	<b>Beneficiar:</b> BUDURU CRISTINA - IONELA		<b>Proiect nr.:</b>  3
	<b>Amplasament:</b> str. Drumul Femei, nr. FN, nr. cad. 46060, municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu		
<b>Titlu proiect:</b> SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE			<b>Faza:</b>  CU
<b>Titlu plansa:</b> Plan de incadrare			<b>Plansa nr.:</b>  A01
<b>SPECIFICATIE</b> Sef Proiect Proiectat Redactat	NUME Arh. Adriana Pirulescu Arh. Adriana Pirulescu Cam. Anamiana Vasile	SEMNATURA 	Scara: 1:25000 Data: 04.2024

Prezenta documentatie este proprietatea intelectuala a "Pirulescu Adriana Viorica BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA" si poate fi folosita doar in scopul pentru care a fost intocmita. Folosirea in orice alt mod sau scop a prezentei proiect, fara autorizarea expresă a "Pirulescu Adriana Viorica - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA" ESTE INTERZISA si constituie infractiune conform Legii 08/1996.



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 950 / 2024

Întocmit astăzi, 29/05/2024, privind cererea 38722 din 08/05/2024  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf.  
L 455/2001 si eIDAS

1. Beneficiar: BUDURU CRISTINA-IONELA

2. Executant: OLTEANU MARIAN

3. Denumirea lucrărilor recepționate: RIDICARE TOPOGRAFICA IN SCOPUL SCHIMBARII FUNCTIUNII  
SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

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
FN ANEXE	08.05.2024	inscris sub semnatura privata	OLTEANU MARIAN
FN PAD	08.05.2024	inscris sub semnatura privata	OLTEANU MARIAN
Certificat de	23.04.2024	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
CI	31.07.2018	act administrativ	SPCLEP GIURGIU

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 950 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* Documentatia intruneste conditiile prevazute in regulamentul de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrammetriei și al cartografiei aprobat prin Ordinul 600/2023 al directorului general al ANCP. Personalul OCPI nu-si asuma responsabilitatea determinarii si integrarii cotelor in planul de referinta Marea Neagra 1975 si identificarea detaliilor planimetrice.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 4449148: Imobilul TR-793-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
46062	Avertizare	Receptia 4449148: Imobilul TR-793-1 se suprapune cu terenul 46062 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4449148: Imobilul TR-793-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector  
VALENTINA IOANA GHEȚU

Plan topografic  
Scala 1:1000

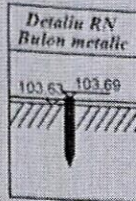
Adresa imobilului :  
Mun. Giurgiu, Drumul Fermei, FN,  
Judet Giurgiu

Identificat prin nr. cad. 46062

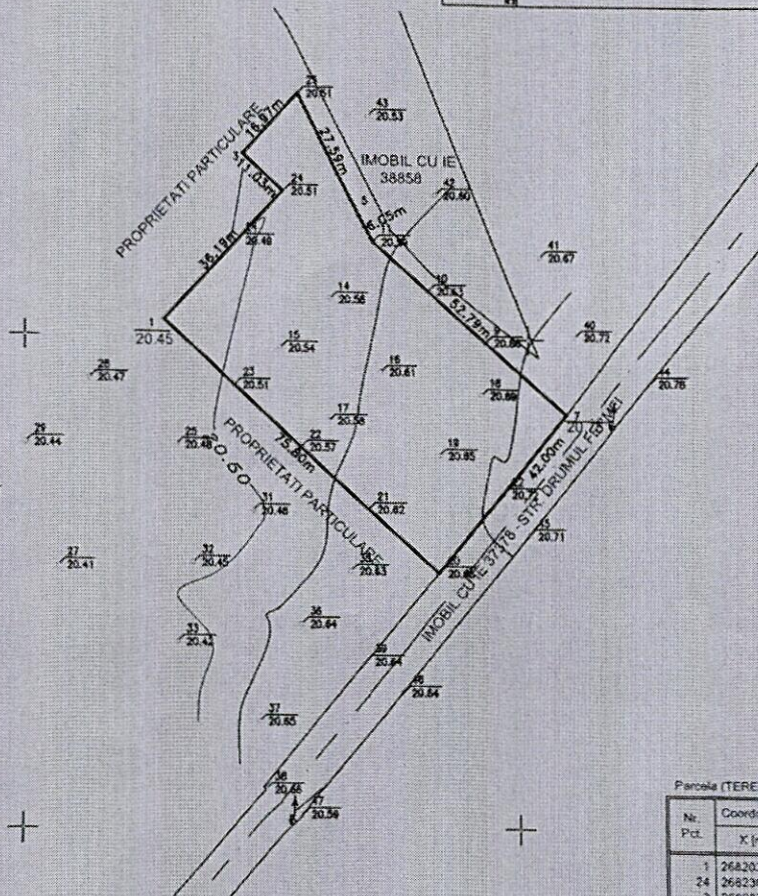
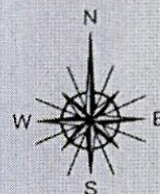
Proprietar: BUDURU CRISTINA-IONELA  
Beneficiar: BUDURU CRISTINA-IONELA

**- LEGENDA -**

104.54	Punct cotat
○	Punct al retelei de aprin
⊕	Reper de nivelment
	Curba nivel
○	Stalp de beton
○	Canal de apa
⊕	Contor electric
—+—	Ax drum
—+—	Platforma betonata
—+—	Construcții din baza de date a OCPI



Sistem De Cote:  
Marea Neagra 1975



Panola (TEREN)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi lateri D(,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	268203.562	575627.906	36.186
24	268230.349	575852.235	11.026
3	268237.710	575844.023	16.969
25	268250.377	575865.315	27.590
5	268225.717	575867.689	6.050
11	268220.362	575870.561	14.957
10	268210.447	575881.733	15.556
9	268200.102	575893.354	22.276
7	268185.291	575905.993	41.997
20	268152.419	575963.856	19.295
21	268165.437	575869.614	18.806
22	268177.990	575855.861	18.514
23	268190.482	575842.216	19.367

S(TEREN)=3325mp P=268.415m

Valentina  
Ioana  
Ghetu

Digitally signed  
by Valentina-  
Ioana Ghetu  
Date: 2024.05.29  
10:40:41 +03'00'

Coordonate in sistemul  
de proiectie national:  
STEREOGRAFIC 1970

Scala = 1:1000  
1 cm pe plan = 10 m pe teren

Masurat	<b>Olteanu Marian</b>	Proprietar:		Faza: D.T.A.C
Desenat	<b>Olteanu Marian</b>	<b>BUDURU CRISTINA-IONELA</b>		
Verificat		Scala 1:1000	Ridicarea topografica in scopul schimbarii functiunii si parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale	
Marian Olteanu	<b>OLTEANU MARIAN</b> autorizatie seria RO-GR-F, Nr. 0094	Data: Mai 2024	Sistemul de Proiectie: Stereografic: 1970 Sistemul de Altitudini: Marea Neagra: 1975	
			Plansa Nr. 1	

# FACTURA

Furnizor: REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
 Nr. Reg. Com.: J  
 C.I.F.: 17244352  
 Sediul: BUCURESTI  
 Judetul: SECTOR1  
 Contul: RO36TREZ70020F335000XXXX  
 Banca: TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Seria RUR Nr. 1037735  
 Cumparator: BIA PIRVULESCU ADRIANA VIORICA  
 Nr. Reg. Com.:  
 C.I.F.: 33245821  
 Sediul: SOS.MIHAI BRAVU NR.301  
 SECTOR3  
 Judetul: BUCURESTI  
 Contul:  
 Banca:

Capital social: 5.568.830 lei

Nr. facturii: 1037735  
 Data (ziua, luna, anul): 22.08.2024  
 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.MARCU MIHNEA V. BEN.BUDURU CRISTINA IONELA/AMPL.STR.DR.FERMEI FN/GIURGIU/GR/S=0,33 HA/CF.46060/PUZ 220 EUR  MOD DE PLATA Ord.Pl: 1094,87 Document: 1037735/22.08.2024	LEI		1094,8700	1094,87		
A00820 MARCU V.M.MIHNEA VASILE		Intocmit de: CUCIUREANU SORINA Serie/Nr.act: / CNP:		Eliberat:			
Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29				Date privind expeditia		Total din care :	
				Numele delegatului		1.094,87	
C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 22.08.2024 ora 14:27:57 Semnaturile				accize			
				Semnatura de primire		Total de plata: (col.5+col.6)	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 46062 Giurgiu

Nr. cerere	28886
Ziua	18
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare  
100203998490



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str Drumul Fermei, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	46062	3.325	Teren neimprejmut;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>24392 / 19/03/2024</b>		
Act Notarial nr. 272, din 19/03/2024 emis de DURBAC MARIUS-LAURENTIU;		
B1	Se infiinteaza cf. 46062 a imobilului cu nr. cad. 46062/Giurgiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 7 imobile: -- nr.cad.44910\cf.44910; -- nr.cad.44911\cf.44911; -- nr.cad.44912\cf.44912; -- nr.cad.44913\cf.44913; -- nr.cad.44914\cf.44914; -- nr.cad.44915\cf.44915; -- nr.cad.44916\cf.44916;	A1
Act Notarial nr. 113, din 10/02/2023 emis de DURBAC MARIUS-LAURENTIU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 430/3325 1) BUDURU CRISTINA-IONELA, necasatorita OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 44910/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 70069 din 21/07/2023; pozitie transcrisa din CF 34880/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 10806 din 10/02/2023;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 430/3325 1) BUDURU CRISTINA-IONELA, necasatorita OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 44911/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 70069 din 21/07/2023; pozitie transcrisa din CF 34880/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 10806 din 10/02/2023;	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 521/3325 1) BUDURU CRISTINA-IONELA, necasatorita OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 44912/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 70069 din 21/07/2023; pozitie transcrisa din CF 34880/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 10806 din 10/02/2023;	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 666/3325 1) BUDURU CRISTINA-IONELA, necasatorita OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 44913/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 70069 din 21/07/2023; pozitie transcrisa din CF 34880/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 10806 din 10/02/2023;	A1
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 430/3325 1) BUDURU CRISTINA-IONELA, necasatorita OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 44914/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 70069 din 21/07/2023; pozitie transcrisa din CF 34880/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 10806 din 10/02/2023;	A1
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 430/3325 1) BUDURU CRISTINA-IONELA, necasatorita OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 44915/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 70069 din 21/07/2023; pozitie transcrisa din CF 34880/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 10806 din 10/02/2023;	A1
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare, dobandit prin	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
B22 Conventie, cota actuala 418/3325 1) <b>BUDURU CRISTINA-IONELA</b> , necasatorita <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 44916/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 70069 din 21/07/2023; pozitie transcrisa din CF 34880/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 10806 din 10/02/2023;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

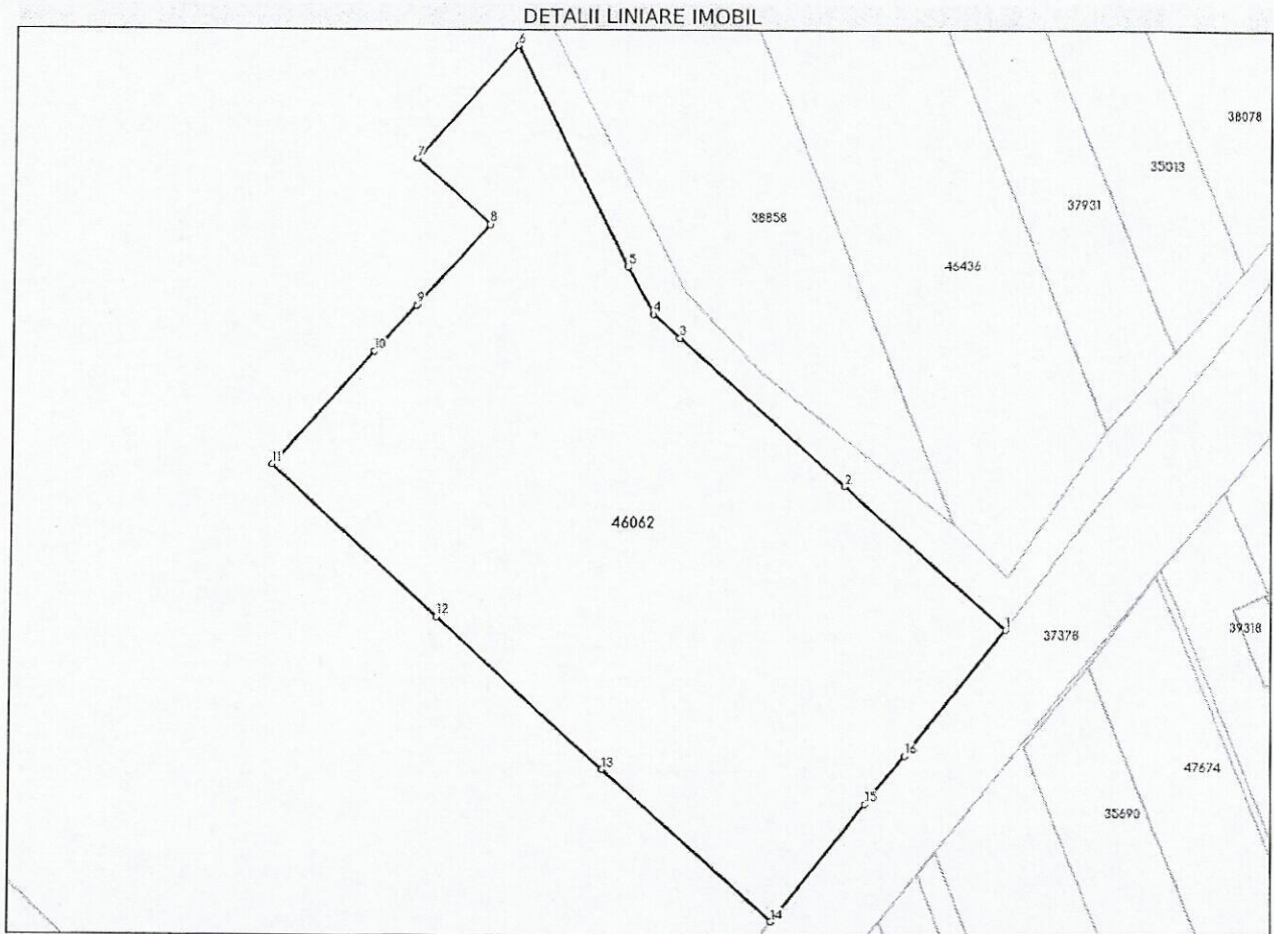
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
46062	3.325	

\* 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	3.325	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.162
2	3	24.644
3	4	3.985
4	5	6.055
5	6	27.59
6	7	16.969

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	11.028
8	9	12.186
9	10	7.0
10	11	17.0
11	12	25.136
12	13	25.322
13	14	25.345
14	15	17.0
15	16	7.001
16	1	17.996

\*\* 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:


Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	28885	18-03-2026	18-03-2026	Consultare/Informare

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.

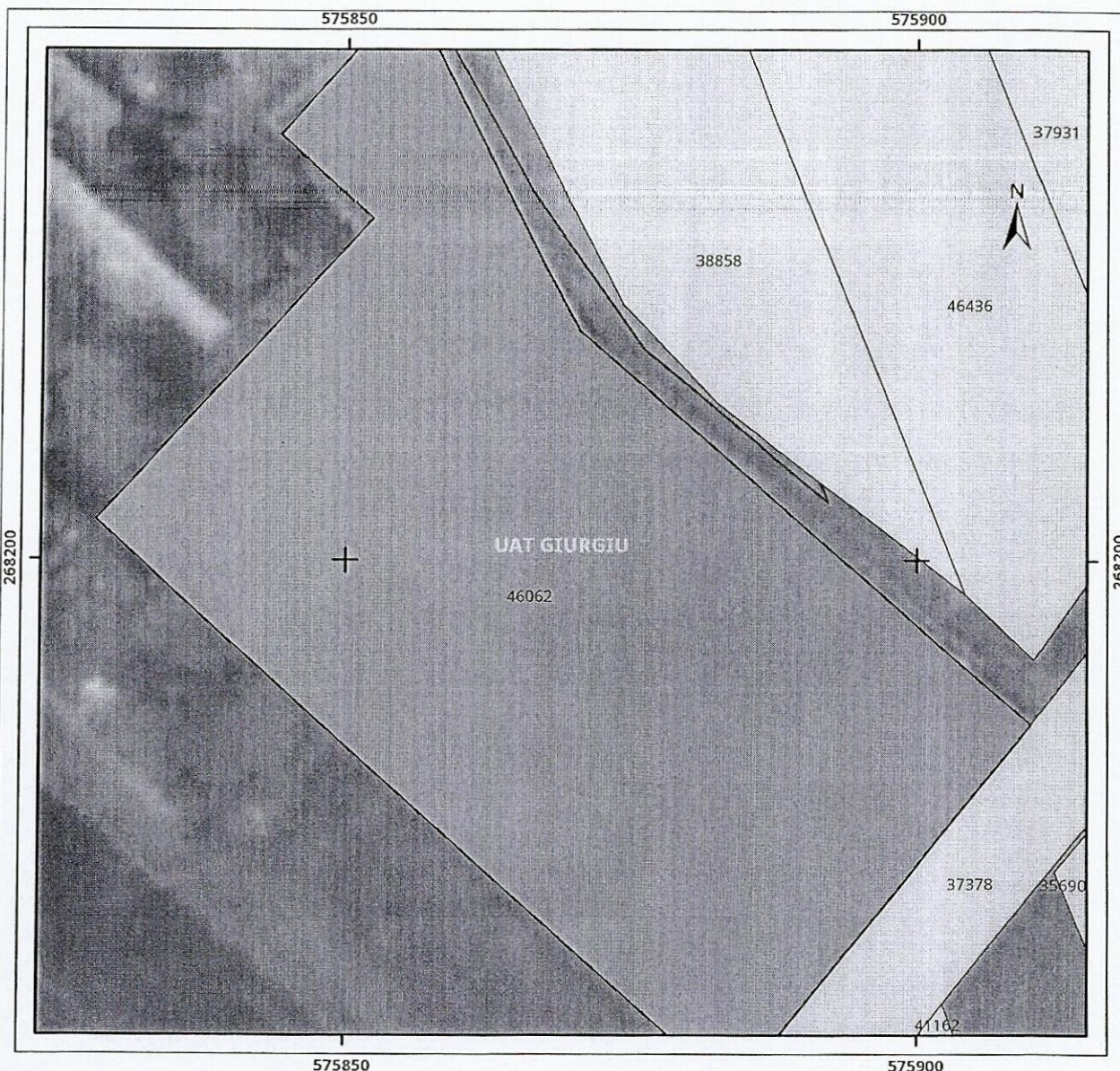
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
18/03/2026, 14:50





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>

Cod verificare	<b>EXTRAS DE PLAN CADASTRAL</b>	Nr.cerere	28885
	pentru imobilul cu IE 46062, UAT Giurgiu / GIURGIU, Loc. Giurgiu, Str. Drumul Fermei, Nr. FN	Ziua	18
100203998481		Luna	03
		Anul	2026

Teren: 3.325 mp  
Teren: Intravilan  
Categoria de folosinta(mp): Arabil 3325mp  
Plan detaliu



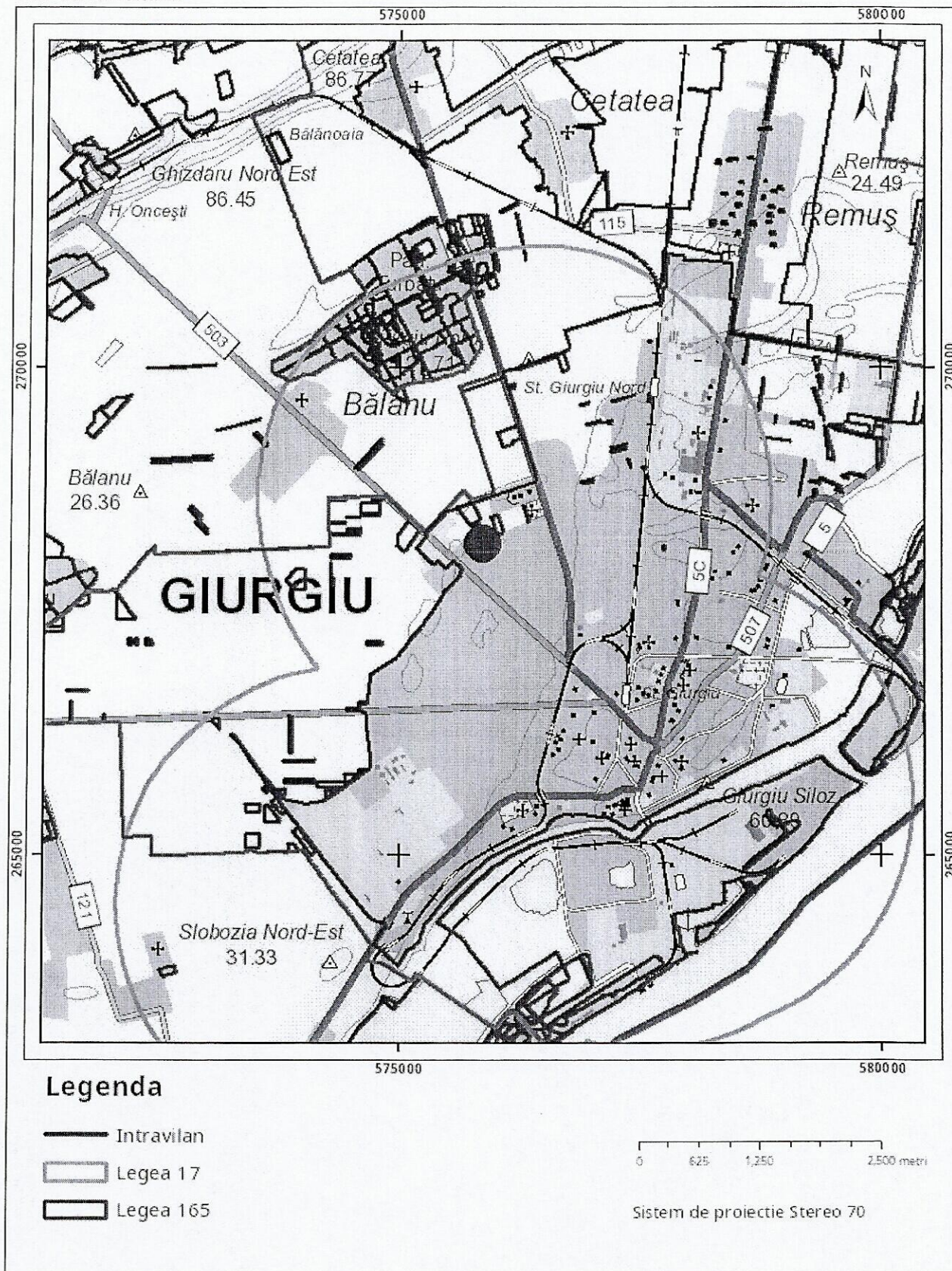
### Legenda

-  Intravilan
-  Legea 5
-  Legea 17
-  Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-03-2024  
Data și ora generării: 18-03-2026 14:50



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

NESECRET

Giurgiu  
Nr. 83333/11.07.2024  
Nr. Ex 2  
Ex. nr. 2

Către,

BUDURU CRISTINA IONELA

La documentația dumneavoastră transmisă Inspectoratului de Poliție Județean Giurgiu, înregistrată sub nr. 828 din 25.06.2024 și remisă spre competență soluționare Poliției Municipiului Giurgiu – Biroul Rutier, unde a fost înregistrată sub nr. 83333 din 10.07.2024, cu privire la elaborare P.U.Z în mun. Giurgiu, drm. Fermei (NC 46062), 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. 300 din 23.04.2024 emis de Primăria Municipiului Giurgiu și ale planurilor anexate acestuia, pentru promovarea documentației, în vederea obținerii Hotărârii Consiliului Local Giurgiu.

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 MUNICIPALE

Comis. de poliție  
IORDACHE COSTEL

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Inspector principal de poliție  
MIHALACHE IULIAN

Nr. 14768/25.09.2024

AVIZ DE AMPLASAMENT

**CĂTRE,**  
**BUDURU CRISTINA-IONELA**

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **14676/24.09.2024**, prin care solicitați eliberarea avizului de amplasament în scopul, "**Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale**", vă comunicăm că APA SERVICE S.A. **nu are în exploatare și întreținere** rețele de alimentare cu apă și de canalizare pe amplasamentul terenului identificat prin nr. cadastral **46062**, situat în jud. Giurgiu, **mun. Giurgiu, str. Drumul Fermei, nr. FN.**

Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă se poate executa în **conducta** de pe **str. Drumul Fermei**, din - PE, De **110 mm**, iar **racordarea** în colectorul rețelei de canalizare menajeră de pe **str. Drumul Fermei**, din - PVC, Dn **250 mm**.

Director General,  
ec. Popescu Alexandru-George

Director Tehnic,  
ing. Năiță Andrei-Viorel

Întocmit,  
Ursu Alexandru

Nr. 11490 / 29.07.2024

AVIZ DE BRANȘARE DEFINITIV  
Actualizare

**CĂTRE,**  
**BUDURU CRISTINA-IONELA**

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **1030/2/26.06.2024**, prin care solicitați eliberarea **avizului definitiv** privind **bransarea** la rețeaua de alimentare cu apă a imobilului din jud. Giurgiu, **mun. Giurgiu, str. Drumul Fermei, nr. FN**, identificat prin nr. **cadastral 46063**, vă comunicăm următoarele:

- bransarea se va executa în conducta de pe **str. Drumul Formoi**, din **PE, Do 110 mm** și va fi prevăzută în mod **obligatoriu** cu cămin de apometru în incinta proprietății, la **1-2 m** față de limita domeniului public;
- lucrarea de conectare la rețea se va realiza pe cheltuiala beneficiarului sub asistența unui reprezentant APA SERVICE S.A. după obținerea **acordului de săpătură** pe domeniul public de la autoritățile locale și furnizorii de utilități;
- bransamentul va fi recepționat și predat în exploatarea și întreținerea APA SERVICE S.A.;
- furnizarea propriu-zisă a apei se va face **numai după sigilarea apometrului** și întocmirea contractului, pentru care aveți obligația depunerii actelor necesare.

Celelalte obligații ce revin operatorului/prestatorului și utilizatorului sunt prevăzute în contractul de furnizare a serviciului de alimentare cu apă.

**Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.**

Director General,

ec. Popescu Alexandru-George

Întocmit,

Ursu Alexandru

Nr. 11481 / 29.07.2024

AVIZ DE RACORDARE DEFINITIV  
Actualizare

**CĂTRE,**  
**BUDURU CRISTINA-IONELA**

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **1031/2/26.06.2024**, prin care solicitați eliberarea **avizului definitiv** privind **racordarea** la rețeaua de canalizare menajeră a imobilului din jud. Giurgiu, **mun. Giurgiu, str. Drumul Fermei, nr. FN**, identificat prin nr. **cadastral 46062**, vă comunicăm următoarele:

- racordarea se va executa în colectorul de pe **str. Drumul Fermei**, din - **PVC, Dn 250 mm**, construit prin proiectul "Extinderea și reabilitarea sistemului de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu", cu finanțare europeană și va fi prevăzută în mod **obligatoriu** cu cămin de racord în incinta proprietății, la **1-2 m** față de limita domeniului public.
- lucrarea de conectare la rețea se va realiza pe cheltuiala beneficiarului sub asistența unui reprezentant APA SERVICE S.A. după obținerea **acordului de săpătură** pe domeniul public de la autoritățile locale și furnizorii de utilități;
- veți informa societatea cu privire la finalizarea conectării racordului, în caz contrar, **în termen de 15 zile de la primirea avizului** imobilul va fi impus la plata serviciului de canalizare.

Apele uzate menajere deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta condițiile de calitate impuse de Normativ N.T.P.A. - 002/2005.

Celelalte obligații ce revin operatorului/prestatorului și utilizatorului sunt prevăzute în contractul de furnizare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare.

**Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.**

Director General,

ec. Popescu Alexandru-George

Întocmit,

Ursu Alexandru

rețele  
electrice

Muntenia

Retele Electrice Muntenia S.A.  
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI  
Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 22230402 din 02/07/2024

Catre

**CRISTINA-IONELA BUDURU**, domiciliul/sediul in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ sectorul/  
comuna/ satul \_\_\_\_\_ bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **22230402 / 25/06/2024**, pentru obiectivul **ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE** cu destinatia **PUZ- SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE** situat in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **GIURGIU**, **Drumul Fermei**, nr. FN, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. **46062**.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL**

Nr. 22230402 / 02/07/2024 / 14071

- 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 SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE.**

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Giurgiu** asigura asistenta tehnica suplimentara **Nu este cazul.\*\***
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Giurgiu** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **Nu este cazul.\*\***
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de



Verificat  
**Schiopu Ana Denis**

Intocmit  
**Dogaru Mirela**

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

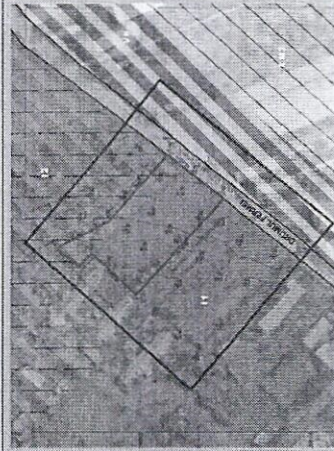
Responsabil \_\_\_\_\_

\* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) 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)

SCHIMBARE FUNCTIUNE SI  
PARCELARE TEREN IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE  
PLAN URBANISTIC ZONAL



Plan de încadrare în  
P.U.G.-ul municipiului Giurgiu  
sc. 1:2500

- LEGENDĂ**
- Limită administrativă municipiul Giurgiu
  - Zona amplasament studiat
  - Limită teren care a generat PUZ-ul
  - Limită zona studiată PUZ
  - Zonă locuințe individuale și colective mici (P, P+1, P+2)
  - Zonă mixtă comerț / servicii / loisir
  - Zonă producție industrială, de construcții și depozitare
  - Zonă mixtă industrie / depozitare / servicii / comerț
  - Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări ferente
  - Zonă de dezvoltare viitoare
  - Teridicte temporară de construire (până la laborare PUZ parcelare și ierarhizare circulației, cu excepția loturilor cu fond 143

Proiect nr.:	3
Unitate:	Asociația Municipală BUDURUȚI Giurgiu - hoteia
Amplasament:	str. Drumul Fermii, nr. FN municipiul Giurgiu, județul Giurgiu
Titlu proiect:	SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Faza:	PUZ
Planșa nr.:	U01



**AVP**  
BUREAU DE ARHITECTURA  
VULESCU  
C.I.F.

Scara: 1:20000  
Data: 06.2024

SPECIFICATIE  
Nume: Mihnea Marcu  
Proiectat: Arh. Adriana Pirvulescu  
Redactat: C. Arh. Anamaria Vasile

Prezenta documentatie este proprietatea intelectuală a "Pirvulescu Adriana Vioreca BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA" și poate fi folosită doar în scopul pentru care a fost întocmită. Focșirea în orice alt mod sau scop a prezentei documentații constituie o încălcare a legii și este interzisă și constituie infracțiune conform Legii nr. 108/1996.

COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STERO 70

PARCELA NR. CAD: 46062

Nr. Pct.	Coordonate pct. de centr.			Lungimi latim.	Lungimi latim. D(1:1)
	X [m]	Y [m]	D(1:1)		
1	268203.652	575827.908	36.188	11.038	37.121
24	268230.349	575855.235	11.038	16.989	91.235
25	268237.710	575844.023	27.590	14.937	81.054
5	268250.377	575855.315	14.937	15.536	51.056
10	268220.392	575870.681	14.937	22.276	54.028
9	268210.447	575881.733	15.536	22.276	69.970
7	268200.102	575893.354	22.276	18.608	24.392
20	268185.391	575909.983	41.997	18.608	105.710
21	268165.437	575663.614	18.608	18.608	
22	268177.990	575855.881	18.514	18.514	
23	268160.482	575842.216	18.387	18.387	

SIZONA\_INTERESY=1645imp P=514.607m  
S(ITERENY)=3325imp P=268.415m

ZONA STUDIATA PUZ

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	D(1:1)
28	268171.546	575771.924	37.121
27	268147.579	575800.271	91.235
28	268098.266	575869.595	81.054
29	268150.891	575921.053	51.056
30	268190.152	575963.754	54.028
31	268223.927	575911.695	69.970
32	268268.025	575888.087	24.392
33	268250.589	575942.115	105.710

**SCHIMBARE FUNCȚIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**LEGENDĂ**

- Limită teren care a generat P.U.Z.-ul
- Limită zona studiata P.U.Z
- Limite lotizare propusa
- Zonă locuințe individuale și colective mici (P, P+1, P+2)
- Zonă mixtă comerț / servicii / loisir - V6
- Zonă producție industrială, de construcții și depozitare
- Zonă mixtă industrie / depozitare / servicii / comerț
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente existente
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente propuse
- Zonă de dezvoltare vilană
- Interdicție temporară de construire (până la elaborare P.U7 naraolare și ierarhizarea circulației) cu excepția h
- XXXX Interdicție de strădale prev non-edificat
- Limita edificat
- Acces auto
- Acces pietonal

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

Suprafață analizată prin P.U.Z = 16 372mp (1,63ha)

Suprafață teren nr. cad. 46082 = 3 325mp (0,33ha)

Construcție propusă:  
Locuințe individuale (P+M) pe 6 parcele

**INDICATORI URBANISTICI** RE LM3

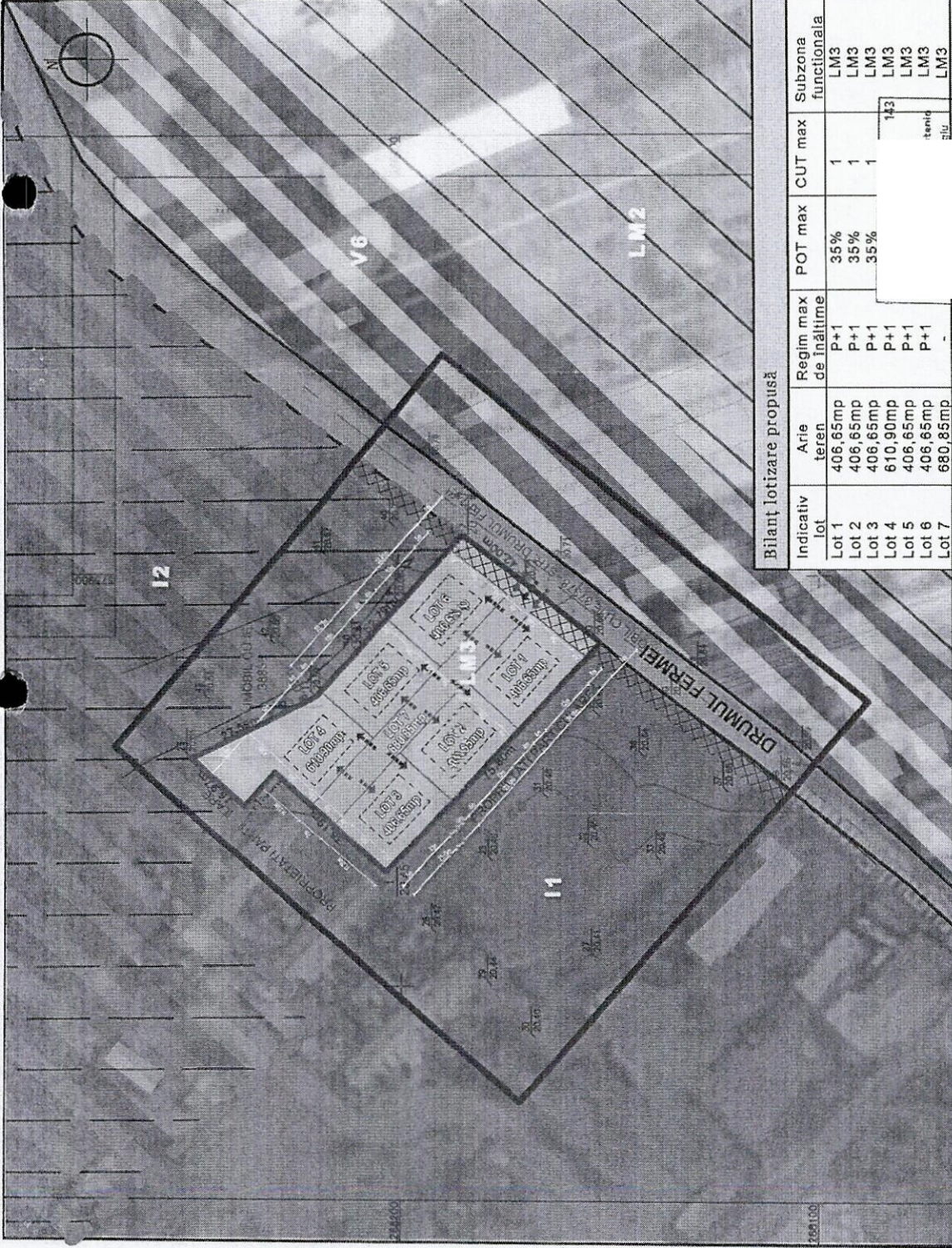
P.O.T. max = 3%

C.U.T. max = 1.

Reg. h max = P

Sp. verzi min = P

h max = 10m (C)



**Bilanț lotizate propusă**

Indicativ Lot	Arie teren	Regim max de înălțime	POT max	CUT max	Subzona funcțională
Lot 1	406,65mp	P+1	35%	1	LM3
Lot 2	406,65mp	P+1	35%	1	LM3
Lot 3	406,65mp	P+1	35%	1	LM3
Lot 4	610,90mp	P+1			LM3
Lot 5	406,65mp	P+1			LM3
Lot 6	406,65mp	P+1			LM3
Lot 7	680,85mp	P+1			LM3

**Beneficiar:** BUDURU Crislina-Ioanela

**Amplasament:** str. Drumul Fermei, nr. FN municipiului Giurgiu, județul Giurgiu

**Proiect nr.:** 3

**Faza:** P.U.Z

**Titlu proiect:** SCHIMBARE FUNCȚIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

**Titlu planșă:** REGLEMENTĂRI URBANISTICE

**Planșă nr.:** U03

**PIRULESCU ADRIANA VIORICA**  
- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -  
C.I.F.: 33245821

**Scara:** 1:1000

**Data:** 06.2024

**SPECIFICATIE**

Ser Proiect	Arh. Alina Niculescu
Proiectat	Arh. Adriana Pirulescu
Redactat	C.ath. Anamaria Vasile

Prezenta documentație este proprietatea intelectuală a "Pirulescu Adriana Viorela BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA" și poate fi folosită doar în scopul pentru care a fost înlocuită. Folosirea în orice alt mod sau în alte scopuri fără autorizația expresă a "Pirulescu Adriana Viorela BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA" ESTE INTERZISĂ și constituie o încălcare a Legii 08/1995.

**COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70**

**PARCELA NR. CAD. 46082**

Nr. Pct.	Coordonate punct de capăt X [m]	Y [m]	Lungimi lauri D(±) [m]
1	268203,562	575897,906	36,186
2	268237,710	575944,023	16,969
3	268250,377	575955,315	27,650
4	268225,717	575907,889	6,050
5	268220,392	575870,951	14,857
6	268210,102	575893,754	22,278
7	268185,291	575909,593	41,597
8	268162,419	575933,856	19,295
9	268157,987	575955,684	18,815
10	268150,482	575842,216	19,387

S(TEREN)=3325mp P=268,415m

**COORDONATE PUNCTE DE CONTUR**

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi lauri D(±) [m]
26	268171,546	575771,924	37,121
27	268147,579	575900,271	91,235
28	268088,266	575863,595	81,034
29	268150,891	575921,053	51,096
30	268150,132	575953,754	54,028
31	268223,927	575911,585	69,970
32	268260,025	575855,087	24,392
33	268260,589	575842,115	105,710

S(ZONA\_INTERES)=16454mp P=514,607m

**SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE PLAN URBANISTIC ZONAL**

- LEGENDĂ**
- Limită teren care a generat PUZ-ul
  - Limită zona studiată PUZ
  - Limite lotizare propusă
  - Terenuri intravilane
  - Construcții învecinate
  - Construcții propuse (regim max. înălțime - P+1)
  - Circulații rutiere
  - Circulații pietonale
  - Spații verzi amenajare - grădini de reședință
  - Interdicție de construire pentru lărgirea tramei stradale prevăzută în PUZ (xviii non-aedificandi)
  - — — — — Limita edificabil maxim propus
  - → → → → Acces auto
  - → → → → Acces pietonal

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

Suprafață analizată prin PUZ = 16 372mp (1,63ha)

Suprafață teren nr. cad. 46062 = 3 325mp (0,33ha)

Construcție propusă:  
Locuințe individuale (P+1) pe 6 parcele

**INDICATORI URBANISTICI PROPUNERE LM3**

P.O.T. max = 35,00%

C.U.T. max = 1,00

Reg. h max = P+1

Sp. verzi min = 30%

h max = 10m (CTA)

Exemplificare bilat teritorială p

S teren = 406,65mp

S construită = 120mp

S desfășurată = 240mp

POT = 29,50% CUT = 0,5

S spațiu verde = 180,85mp (

S terase, alei, circulații = 10

Beneficiar: **BUDURU Cristina-Ionela**

Amplasament: **str. Drumul Fermii, nr. FN municipiul Giurgiu, judeb. Giurgiu**

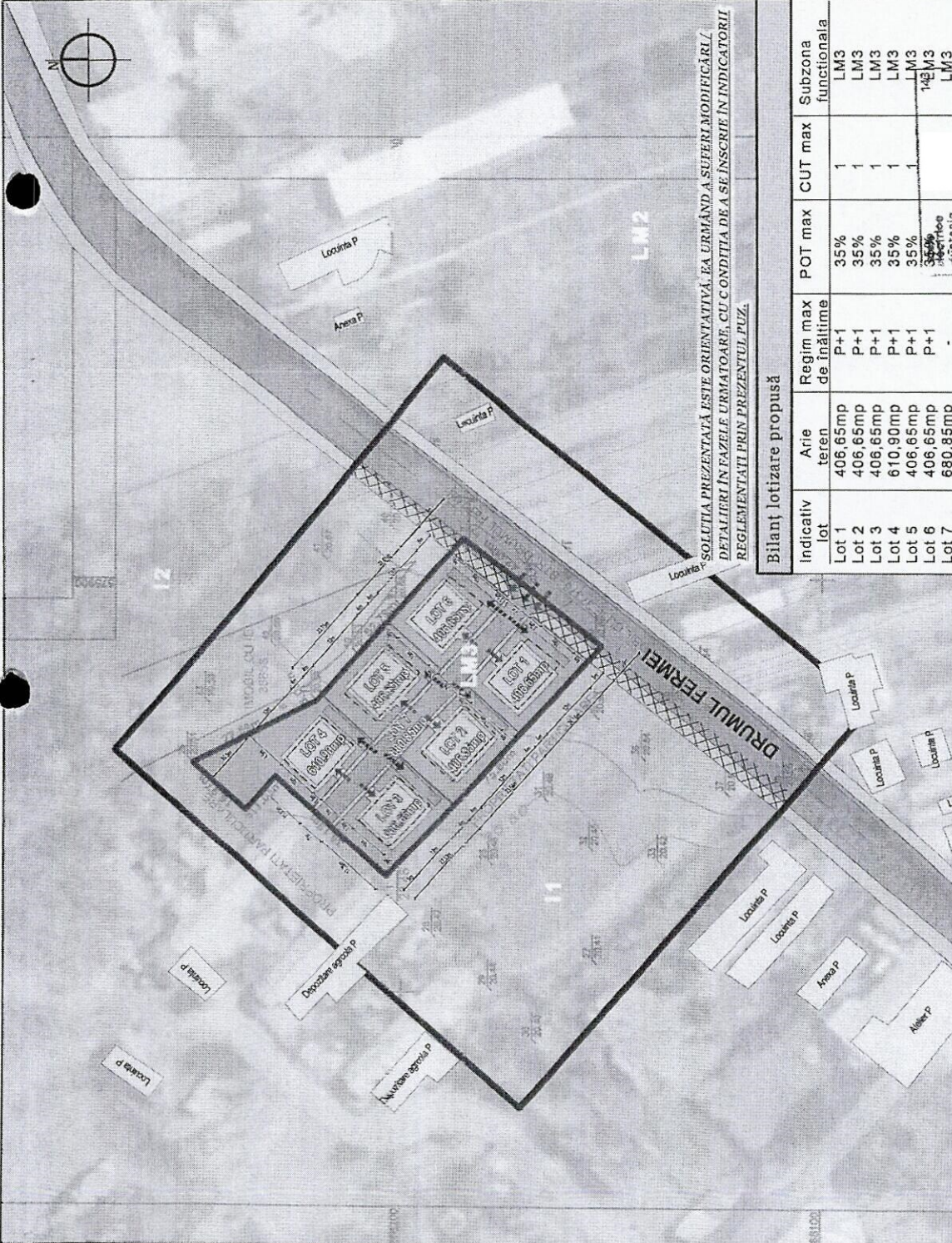
Proiect nr.: **3**

Faza: **PUZ**

Titlu proiect: **SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Titlu planșă: **ILUSTRAREA URBANISTICĂ A TEMEI PLAN DE SITUAȚIE - PROPUNERE**

Planșă nr.: **U05**



**SOLUȚIA PREZENTATĂ ESTE ORIENTATIVĂ, EA URMĂND A SUFERI MODIFICĂRI, DETALII ÎN FAZELE URMĂTOARE, CU CONDIȚIA DE A SE ÎNSCRIE ÎN INDICATORII REGLEMENTAȚII PRIN PREZENTUL PUZ.**

**Bilanț lotizare propusă**

Indicativ lot	Regim de înălțime	POT max	CUT max	Subzona funcțională
Lot 1	P+1	35%	1	LM3
Lot 2	P+1	35%	1	LM3
Lot 3	P+1	35%	1	LM3
Lot 4	P+1	35%	1	LM3
Lot 5	P+1	35%	1	LM3
Lot 6	P+1	35%	1	LM3
Lot 7	P+1	35%	1	LM3

**COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE ÎN SISTEM STERO 70**

PARCELA NR. CAD. 46062

**ZONA STUDIATĂ PUZ**

Nr.	Pct.	Coordonate pct. de contur X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(L+1)
1		288203,662	575827,906	38,166
2		288210,349	575852,235	11,028
3		288237,710	575844,023	16,969
4		288250,777	575853,315	27,590
5		288255,769	575871,689	16,090
6		288210,447	575860,733	15,558
7		288200,102	575892,334	22,276
8		288185,891	575893,353	41,587
9		288152,437	575893,814	19,605
10		288152,437	575893,814	19,605
11		288177,990	575893,881	19,514
12		288190,482	575842,216	19,387
13		288203,662	575827,906	38,166

SIZONA\_INTERES=1644mp P=514,607m

**Specificații**

NUME: **Arh. Mihnea Marcu**

Proiectat: **Arh. Adriana Privilescu**

Redactat: **Car. Anamaria Vasile**

Scara: **1:1000**

Data: **06.2024**

**BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - PIVOT**

C.I.F.: 33248621

Regiunea Op. Giurgiu, Unitatea 1

Prezenta documentație este proprietatea intelectuală a "Privilescu Adriana Viorela BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ" și poate fi folosită doar în scopul pentru care a fost întocmită. Folosirea în orice alt mod sau scop a prezentei proiect, fără autorizarea expresă a "Privilescu Adriana Viorela - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ" ESTE INTERZISĂ și constituie înfrângere a legii nr. 84/2001.



## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 7507 din 20.08.2024

Ca urmare a notificării adresate de Buduru Cristina-Ionela, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, Județul Giurgiu, privind planul "P.U.Z. - Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale"- Municipiul Giurgiu, strada Drumul fermei FN, CF 46062, NC 46062, Județul Giurgiu înregistrată la APM Giurgiu cu nr. 7507/05.07.2024, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 1682/2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

#### Agencia pentru Protecția Mediului Giurgiu

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 05.08.2024, 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.C. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

"P.U.Z. - Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale", propus a se implementa în Municipiul Giurgiu, Strada Drumul Fermei FN, CF 46062, NC 46062, Județul Giurgiu, titular Buduru Cristina-Ionela, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

#### 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 se află în Municipiul Giurgiu, Strada Drumul Fermei, FN, CF 46062, NC 46062 și are o suprafață de 3325 mp;
- Scopul documentației îl constituie analiza zonei și stabilirea permisivităților și restricțiilor de ordin urbanistic, realizarea parcelării și schimbarea funcțiunii zonei definite de limita proprietății studiate în LM 3- subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare.
- suprafața totală a terenului 3325 mp



Numar parcelă	Suprafață	Funcțiune propusă
Lot 1	406,65 mp	Locuinta unifamiliala
Lot 2	406,65 mp	Locuinta unifamiliala
Lot 3	406,65 mp	Locuinta unifamiliala
Lot 4	610,90 mp	Locuinta unifamiliala
Lot 5	406,65 mp	Locuinta unifamiliala
Lot 6	680,85 mp	Drum de servitute

Beneficiarul dorește parcelarea terenului pentru obținerea a 6 parcele pe care se vor construi locuințe cu regimul de înălțime maxim P+1 și a unui drum de servitute, pe terenul în suprafața de 3325 mp, ce este proprietatea particulară a acestuia.

Pe fiecare din cele 6 parcele obținute se va edifica în regim izolat câte o construcție P+1, realizată pe cadre din b.a. și închideri din zidărie sau cu un sistem structural portant, cu acoperiș în 4 ape cu funcțiunea locuința unifamilială. Înălțimea maximă a construcției nu va depăși 10 m față de cota terenului amenajat.

Accesul în locuințe se va face de pe fiecare nouă parcelă, prin intermediul drumului de servitute creat. De asemenea, se va asigura accesul auto în fiecare nouă parcelă. Parcarea, gararea și organizarea de șantier se vor asigura câte 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință.

Viitoarele locuințe unifamiliale se vor organiza cu spațiile de zi la nivelul parterului și cu zona de noapte la nivelul etajului.

**Utilități:** alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin racordarea viitoarelor construcții la rețeaua publică a localității.

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racordarea viitoarelor construcții la sistemul public de canalizare a localității.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

Încalzirea spațiilor se va realiza cu ajutorul elementelor radiante alimentate de centrale termice murale alimentate cu energie electrică sau gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin alimentarea viitoarelor construcții la rețeaua publică a localității.

Apele pluviale vor fi eliminate prin scurgeri racordate la o conductă subterană ce le va dirija către bazinul de separare a hidrocarburilor realizat în incintă, unde vor fi supuse procedurilor de curățare pentru eventualele particule sau uleiuri colectate din zona carosabilă a incintei și numai după aceea vor fi colectate într-un bazin de retenție, de unde vor fi folosite pentru irigarea spațiilor verzi.

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 - nu este cazul;

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 - nu este cazul;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat. date de:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

Adresa Sos. București, Bl 111, Sc A+B

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410

e-mail : office@apmgr.anpm.ro; website: http://apmgr.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- (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 protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul.

**Obligațiile titularului:**

- obținerea 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;
- respectarea prevederilor Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- deșeurile se vor colecta selectiv în vederea valorificării prin unități specializate a celor reciclabile sau eliminării prin firme autorizate, a deșeurilor nereciclabile;
- se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- se vor lua măsuri astfel încât pe perioada de execuție a lucrărilor și de funcționare să nu se producă zgomote și disconfort care ar putea afecta vecinătățile;
- titularul se va prezenta la autoritatea componentă pentru protecția mediului în vederea emiterii actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a realizării investiției.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:**

- anunțuri publice ale titularului privind solicitarea avizului de mediu publicate în cotidianul „Jurnalul Giurgiuvean” din data de 12 iulie 2024, respectiv în data de 15 iulie 2024;
- anunț public al titularului privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul „Jurnalul Giurgiuvean” din data de 7 august 2024, respectiv anunț APM Giurgiu pe site propriu în data de 06.08.2024;

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

**Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ**

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial; actele, deciziile sau omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Se poate adresa instanței de contencios administrativ competente și orice organizație neguvernamentală, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele au obligația să solicite autorității publice emitente a deciziei sau autorității ierarhic superioare revocarea, în tot sau în parte, a respectivei decizii. Solicitarea trebuie înregistrată în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura de soluționare a plângerii prealabile este gratuită și trebuie să fie echitabilă, rapidă și corectă.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
JUR. IOANA CIHRFI**

**ȘEF SERVICIU AAA,  
CONS ALINA NEDELCU**

**INTOCMIT,  
ING. ANDREEA MATEI**

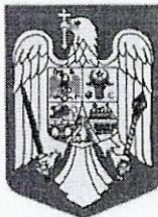
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

Adresa Sos. București, Bl 111, Sc A+B

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410

e-mail : office@apmgr.anpm.ro; website: http://apmgr.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



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.ro

**NOTIFICARE**

**Nr. 312 / 01.07.2024**

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. 668 / 25.06.2024 , se emite.

Notificarea privind respectarea legalitatii referitoare la normele de igiena si sanatate publica,

Pentru obiectivul: PUZ - SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Situat in: Giurgiu, Dm. Fermei, CF 46062, NC 46062

Solicitata de: BUDURU CRISTINA IONELA

Domiciliul/sediu: :

Nr.Registrului Comertului: -

Codul fiscal: -

Profilul activitatii: locuinte

Referat nr: 311/01.07.2024

Intocmit de catre: : asistent medical igiena Dragne Calin Alexandru

Clauze : respectarea prevederilor Ord. MS nr. 119 / 2014.

Dupa terminarea lucrarilor, pentru anumite obiective se va solicita autorizatia sanitara de functionare.

DIRECTOR EXECUTIV,  
MAGDALENA MARCUT

Intocmit document  
Cons. Sup. Petronela Iloft

Intocmit referat,  
As. medical igiena,  
Dr. Calin Alexandru

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

Direcția Operațională  
Departament Menținere Specializată  
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B  
Sector 4, București  
Cod poștal: 040254  
Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)  
Interlocutor: Cristiana Bojoagă

BUDURU CRISTINA-IONELA

Nr/dată: 75117-321.229.106/18.07.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 75117-321.229.106 din 17.07.2025, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru elaborare plan urbanistic zonal PUZ – schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale – Mun. Giurgiu, Str. Drumul Fermei, Nr. F.N. sau identificat prin nr. cadastral 46062, Jud. Giurgiu, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:1000 vizat de societatea noastră, proiect nr. 3/2024 elaborat de BIA PIRVULESCU ADRIANA VIORICA, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Conform planului de situație prezentat, pe terenul studiat operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”) nu deține rețea de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în proximitatea zonei de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz, unde a fost evidențiată și o soluție de proiectare rețea distribuție stabilită la solicitarea unei terțe părți și aflată în faza de proiectare/în curs de execuție.

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

#### AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei 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/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. 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, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
4. 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. 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".

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



5. 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.
6. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
7. 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.
8. 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.
9. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ.**
10. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 300 din 23.04.2024**, eliberat de **Primăria Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu.**

Cătălin Marian ILIE  
ȘEF DEPARTAMENT  
DIRECȚIA OPERAȚIUNĂ

DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.  
Operatorul de Distribuție Gaze  
Specializată

Cristiana  
Operator C  
ormății

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:  
Plan scara 1:1000, plan GIS DGSR,  
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018;  
Factura nr. 1905571947

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

CRISTINA-IONELA BUDURU  
 Localitatea:  
 CodP:087217  
 Judetul: Giurgiu  
 Cod client: 195083578037  
 Cont cont:  
 Nr.ord.reg.com./an:  
 C.I.F.:  
 Contul:  
 Banca:

**Factura fiscala nr. 1905571947/17.07.2025**

Cota T.V.A. 19,00%

Detalii necesare platii Numar factura: 1905571947  Cod client: 195083578037	Data factura: 17.07.2025	Notificare: 000321229106 Adresa amplasament Jud. GR Loc. GIURGIU Str. FERMEI Nr. FN
--------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

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	264,15	264,15	50,19

ACHITAT

<b>TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):</b>	Valoare 264,15	TVA 50,19
	Total 314,34	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

**SCHEMARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

- LEGENDA**
- Limita teren care a generat PUZ-ul
  - Limita zona studiata PUZ
  - Limite lotizare propusa
  - Terenuri intravilane
  - Construcții învecinate
  - Construcții propuse (regim max înălțime - P+1)
  - Circulații rutiere
  - Circulații pietonale
  - Spații verzi amenajare - grădini, de reședință
  - Interdicție de construire pentru lărgirea tramei stradale prevăzute prin PUG (zona non-acifiaceni)
  - Limita edificabil maxim propus
  - Acces auto
  - Acces pietonal

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

Suprafață analizată prin PUZ = 16 372mp (1,63ha)

Suprafață teren nr. cad. 46062 = 3 325mp (0,33ha)

Construcție propusă:  
Locuințe individuale (P+M) pe 6 parcele

**INDICATORI URBANISȚICI**

P.O.T. max = 35,00%

C.U.T. max = 1,00

Reg. h max = P+1

Sp. verzi min = 30%

h max = 10m (CTA)

**Exemplificare biilat terito**

S teren = 406,65mp

S construită = 120mp

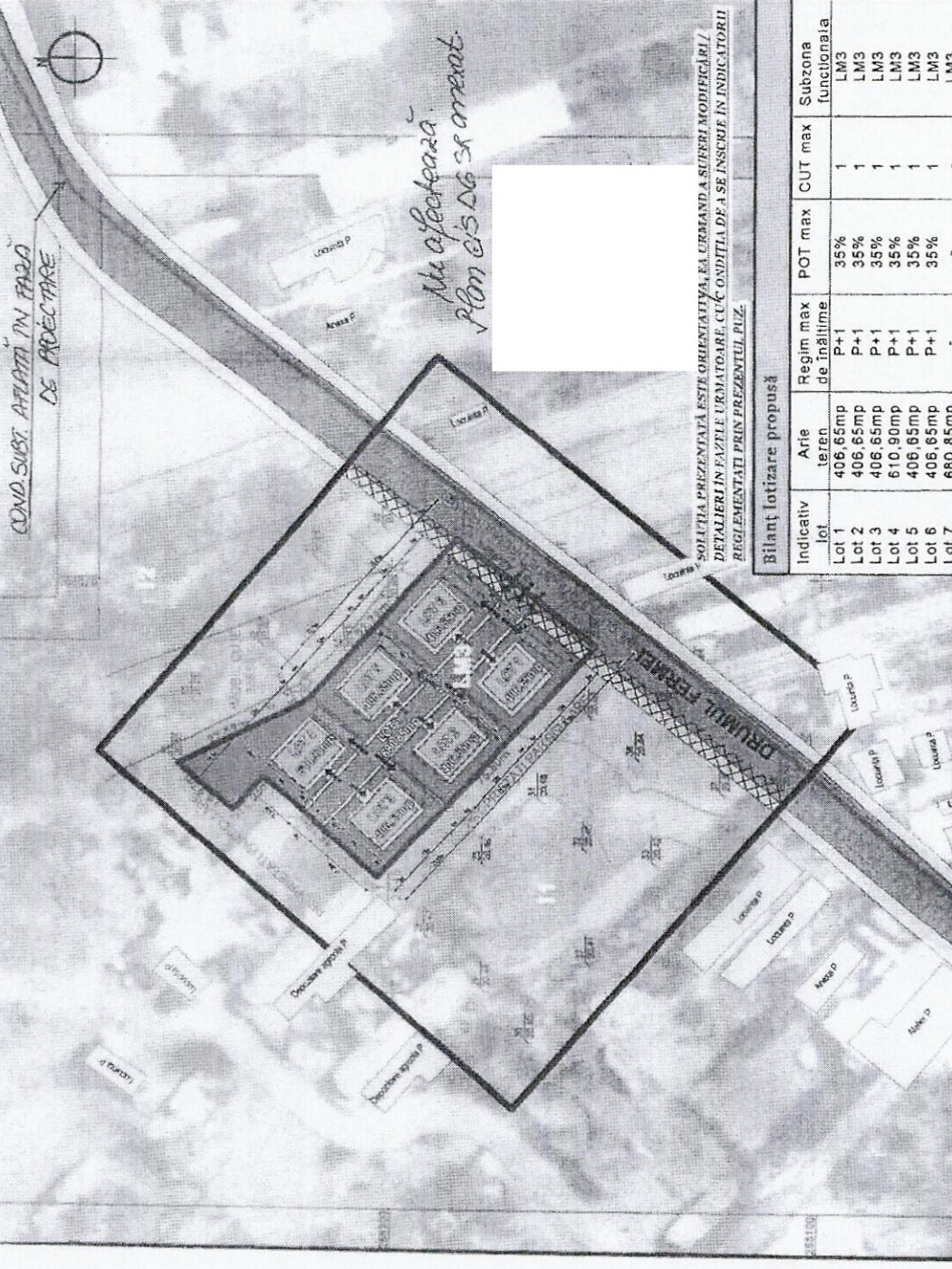
S desfășurată = 240mp

POT = 29,50% CUT :

S spațiu verde = 180,8f

S terase, alee, circulații

Beneficiar:	BUDURU Cristina-Ionela	Proiect nr.:	
Amplasament:	str. Dumal Fermei, nr. FN municipiul Giurgiu, județul Giurgiu		3
Titlu proiect:		Faza:	PUZ
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE			
Titlu planșă:		Planșă nr.:	U05
ILUSTRAREA URBANISTICĂ A TEMEI			
PLAN DE SITUAȚIE - PROPUNERE			



Bilant lotizare propusă	
Indicativ lot	Arie teren
Lot 1	406,65mp
Lot 2	406,65mp
Lot 3	406,65mp
Lot 4	610,90mp
Lot 5	406,65mp
Lot 6	406,65mp
Lot 7	680,85mp

COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE ÎN SISTEM STEREO 70	
PARCELA NR. CAD. 46062	
ZONA STUDIATA PUZ	
Nr. Pct.	Coordonate punct de contur
24	X (m) Y (m) D (m+1)
25	X (m) Y (m) D (m+1)
26	X (m) Y (m) D (m+1)
27	X (m) Y (m) D (m+1)
28	X (m) Y (m) D (m+1)
29	X (m) Y (m) D (m+1)
30	X (m) Y (m) D (m+1)
31	X (m) Y (m) D (m+1)
32	X (m) Y (m) D (m+1)
33	X (m) Y (m) D (m+1)
SIZONA INTERES - 1654mp P+514,607m	

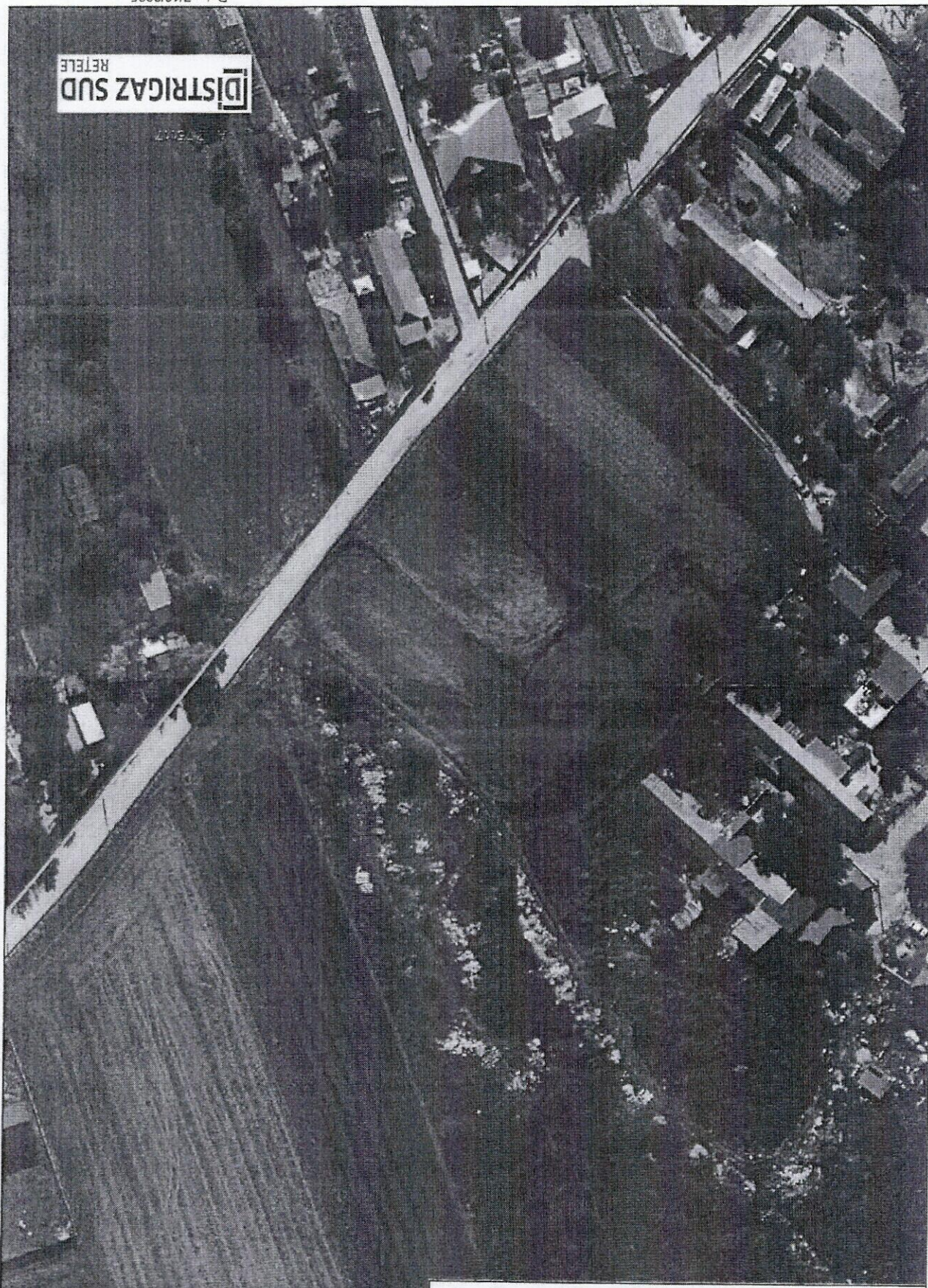
COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE ÎN SISTEM STEREO 70	
PARCELA NR. CAD. 46062	
ZONA STUDIATA PUZ	
Nr. Pct.	Coordonate punct de contur
24	X (m) Y (m) D (m+1)
25	X (m) Y (m) D (m+1)
26	X (m) Y (m) D (m+1)
27	X (m) Y (m) D (m+1)
28	X (m) Y (m) D (m+1)
29	X (m) Y (m) D (m+1)
30	X (m) Y (m) D (m+1)
31	X (m) Y (m) D (m+1)
32	X (m) Y (m) D (m+1)
33	X (m) Y (m) D (m+1)
SIZONA INTERES - 1654mp P+514,607m	

**ANP** Pirulescu Adriana Viorica  
- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -  
C.I.F. - 332415821

Prezenta documentatie este proprietatea exclusivă a "Biroului Adriana Viorica BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA" și poate fi folosită doar în scopul pentru care a fost înlocuită. Este interzisă în orice alt mod să se prezente proiectul, fără autorizația expresă a "Biroului Adriana Viorica" BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA. ESTE INTERZISĂ orice reproducere sau utilizare în alt scop decât cel pentru care a fost realizată.

ȘEF PROIECT: Pirulescu Adriana Viorica  
ARHITECT: Pirulescu Adriana Viorica  
REGISTRAT: Pirulescu Adriana Viorica  
Cadr. Anamaria Viorica

DATA: 06.2024



ISTRIGAZ SUD  
RETELE

Data: 7/18/2025  
Scara: 1 : 1000

Conducta/bransament aflat in faza de proiectare/executie