

Avizat,
Secretar General
Liliana BĂICEANU

ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Clădire pentru birouri”,
beneficiar ANDRADA TOURS SRL
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 81866/17.08.2026 al Primarului municipiului Giurgiu;
- Raportul de specialitate nr. 81925 / 18.08.2026 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 80231/ 12.08.2026 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu, nr. 54776/ 29.05.2026 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 16713/ 12.02.2025;
- Certificatul de Urbanism nr. 387/ 30.05.2024, prelungit până la data de 30.05.2027.
- Cererea nr. 52814/ 25.05.2026 a doamnei TANȚA DINU, reprezentant al ANDRADA TOURS SRL prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul Comisiei pentru Administrație Publică Locală, Juridic și de Disciplină;
- avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricol și Turism pentru avizare.
- prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, ale HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu prelungit prin HCLM Giurgiu nr. 89/ 2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, modificat prin HCLM 270/ 26.08.2021, ale Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;
- dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Construire clădire pentru birouri” generat de imobilul – teren în suprafață de 230 mp, situat în mun. Giurgiu, bd. CFR, nr. 40, identificat cu nr. cad. 42028; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 08/ 2024 de ARHITRAD 474 SRL, întocmită de ^{arh.} urb. Sofian NICULESCU, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire clădire pentru birouri”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire clădire pentru birouri” este de 24 de luni 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 acestora.

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 de Detaliu „Construire clădire pentru birouri” Bd. CFR, nr. 40, privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; precum și condițiile impuse de avizatori.

Art. 6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului ANDRADA TOURS SRL, elaboratorului documentației ARHITRAD 474 SRL, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

„Construire clădire pentru birouri”
beneficiar ANDRADA TOURS SRL

Prin cererea nr. 52814/ 25.05.2026, TANȚA DINU, reprezentant al ANDRADA TOURS SRL, a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Construire clădire pentru birouri”, în conformitate cu dispozițiile art. 56, alin. (6) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Documentația de urbanism a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 387/ 30.05.2024; a fost analizată în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului; au fost parcurse etapele privind procedura informării și consultării publicului în conformitate cu dispozițiile Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM Giurgiu nr. 196/ 2011, fiind întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 80231/ 12.08.2026 în vederea însușirii de către Consiliul Local.

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

Hotărâre

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

„Construire clădire pentru birouri”
beneficiar ANDRADA TOURS SRL

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

PRIMAR,

Adrian Valentin ANGHELESCU



SERVICIUL AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI URBANISM

nr. 80231/ 12.08.2026

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 de Detaliu „Clădire pentru birouri”**, situat în bd. CFR, nr. 40, identificat prin nr. cadastral 42028 și carte funciară nr. 42028, aflat în proprietatea ANDRADA TOURS SRL, reprez. prin doamna Tanța DINU; pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr.387/ 30.05.2024;

și pentru care a fost elaborat proiectul nr. 8/ 2024 de ARHITRAD 474 SRL, întocmit de arh. Sofian NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E;

au fost parcurse următoarele etape de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare/ de elaborare a propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 56782/ 04.06.2026 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 08.06.2026-22.06.2026 între orele rezervate programului cu publicul (marți și joi 9:00-13:00), persoană de contact: consilier Mădălina CIUBOTARU din cadrul Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, interior 137; sau pe pagina de internet a primăriei www.primariagiurgiu.ro la secțiunea Urbanism;

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

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

- certificat de urbanism nr. 387/ 30.05.2024;
- piese scrise (memoriu justificativ);
- piese desenate (U1. Plan de încadrare, U2. Situația existentă, U3. Reglementări urbanistice, U4. Situația juridică, U5. Reglementări edilitare, U6. Mobilare urbană).

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, într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei studiate.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUD; privind intenția și propunerile documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel:

- dnei. Văitiș Dincuța – notificare nr. 56757/ 04.06.2026 – fără confirmare de primire;
- dnei. Ivan Elena – notificare nr. 56741/ 04.06.2026 (confirmare de primire - 16.06.2026);
- dlui. Chiran Liviu – notificare nr. 56762/ 04.06.2026 – fără confirmare de primire.

În vederea îndeplinirii procedurii de informare și consultare a publicului, respectiv identificarea proprietarilor imobilelor învecinate cu terenul care face obiectul documentației de urbanism, au fost efectuate demersuri fiind solicitate informații de la Direcția de Evidență a Persoanelor și de la Direcția de Impozite și Taxe Locale.

Ca urmare a acestor demersuri, Direcția de Evidență a Persoanelor a comunicat răspunsul prin adresa nr. 75381/28.07.2026, iar Direcția de Impozite și Taxe Locale a transmis răspunsul prin adresa nr. 72661/SPF/20.07.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 72968/21.07.2026.

Din informațiile comunicate de Direcția de Impozite și Taxe Locale rezultă că numita Văitiș Tincuța figurează ca persoană decedată, iar numitul Chiran Liviu nu a putut fi identificat în evidențele instituției.

Rezultate:

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare cu nr. 78745/ 07.08.2026; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa aprobării PUD

Această etapă informarea și consultarea 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*.

3. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUD

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic de detaliu 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 de detaliu va fi postat pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro), fiind la dispoziția publicului interesat.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) 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

**Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**

„Construire clădire pentru birouri”,
beneficiar: ANDRADA TOURS SRL

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 81866/17.08.2026, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire clădire pentru birouri” beneficiar, ANDRADA TOURS SRL, aflat în proprietatea Dinu Tanța și Dinu Cristian, cf. Contract de vânzare-cumpărare nr. 3309/05.10.2006 emis de notar public Neagoe Mihaela și cu drept de suprafață în favoarea ANDRADA TOUR SRL, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II. Temeiul de drept

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

III. Argumente de oportunitate

Documentația are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 387/ 30.05.2024 și în baza Avizului Planului Urbanistic de Detaliu nr. 54776/ 29.05.2026, ce servește la reglementarea privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei generate de imobilul – teren în suprafață de 230 mp identificat cu nr. cad. 42028, CF 42028, situat în mun. Giurgiu, bd. CFR, nr. 40; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 08/ 2024 de ARHITRAD 474 SRL.

Reglementarea urbanistică propusă are ca principal scop stabilirea regulilor de organizare urbanistică de edificare a unei clădiri de birouri în regim P+1E.

Accesul pe teren se realizează din Bd. CFR.

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

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

- LI1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;
POT maxim = 30%
CUT maxim = P+3-4 = 1,4 mp ADC/ mp
H maxim = 16 m
- IS6 – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii locale;
POT maxim = 40%
CUT maxim = 2,0
H maxim = 20 m
- CC1- zona transporturilor rutiere

UTR: LM1 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite, în care sunt permise inserții de IS2a – subzona de comerț servicii.

- regim de construire: cuplat, izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe și servicii;
- POT max. = 40%;

- CUT max. = 1mp ADC/ mp teren;
- H max. = 20m, P+4E;
- retragerea minimă față de aliniament = minim 6-10m;
- retrageri minime față de limitele laterale = minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;

Prevederi urbanistice propuse:

POT – 27.40 %

POT max – 35 %

CUT – 0,55 mp ADC/mp

CUT – 1,0 mp ADC/mp

H – 10m, P+1E

Spații verzi amenajate: – 77mp - 33,47 %

Platformă betonată – circulații, trotuare, parcaje: 90 mp – 33,47 %

Locuri de parcare: 3

Reglementări urbanistice pentru zona IS6:

Construcția configurată în amplasamentul studiat respectă condițiile de vecinătate conform codului civil, în sensul respectării distanțelor față de vecinătăți. Acolo unde nu vor putea fi respectate aceste condiții se va solicita acordul proprietarului:

N – 2.33 m S – 0.60 m E – 12.36 m V – 6,73 m

- circulații și accese: din bdl. CFR – accesul auto și pietonal se realizează din acesta prin fdt. Cantonului;
- echipare tehnico-edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, extinderea acestora, dacă este cazul, fiind în sarcina investitorului.

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism au fost obținute de către beneficiar pentru documentația privind Planul Urbanistic de Detaliu "Construire clădire pentru birouri", bd. CFR, nr. 40, astfel:

- Aviz E-Distribuție Muntenia SA nr. 24778063/ 27.09.2024
- Aviz Apa Service SA nr. 3517/ 08.03.2024;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 57744-320-204-141/ 19.09.2024;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vlașca” a județului Giurgiu nr. 4219420/ 14.03.2024;
- Notificare Direcția de Sănătate Publică a județului Giurgiu nr. 417/ 13.09.2024
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu nr. 9538/ 17.09.2024;

Tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialiștii care au elaborat documentația, datorat de arh. Sofian Niculescu, în sumă de 433,00 RON a fost achitat cu ordinul de plată nr. 615/ 05.12.2024 în contul Registrul Urbanștilor din România.

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

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

IV. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art. 56 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, ale HCLM Giurgiu nr. 37/

2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu și Regulamentul Local de Urbanism, ale Ordinului nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

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

V. Concluzii și propuneri

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin HCLM Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic de Detaliu „Construire clădire de birouri” bd. CFR, nr. 40, a fost realizată informarea și consultarea publicului, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 80231/ 12.08.2026.

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

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

ARHITECT ȘEF
Tiberiu RIBIGAN

Șef Serviciu,
Emilia IONESCU

Întocmit,
Mădălina CIUBOTARU



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism

nr. 54776/ 29.05.2026

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Ca urmare a cererii adresate de doamna Tanța DINU, reprezentant legal al ANDRADA TOUR SRL cu domiciliul în mun. Giurgiu, și
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 52814/ 25.05.2026;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ

pentru Planul Urbanistic de Detaliu
pentru „Clădire pentru birouri”

generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, bd. CFR, nr. 40, cf. CU nr. 387/ 30.05.2024

Inițiator: Tanța DINU, reprezentant legal al ANDRADA TOUR SRL

Proiectant: ARHITRAD 474 SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Sofian NICULESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă PUZ: imobilul – teren în suprafață de 230 mp, situat în mun. Giurgiu, bd. CFR, nr. 40, identificat cu nr. cad. 42028, CF 42028.

Obiectul studiului îl constituie stabilirea regulilor de organizare urbanistică de edificare a unei clădiri de birouri în regim P+1E și amenajărilor aferente acestora pe lotul în suprafață de 230 mp, cu deschidere la fdt. Cantonului cu acces din bd. CFR, 10.82 m și lungimea de max 31.47 m amplasat pe bd. CFR, nr. 40, mun. Giurgiu.

Planul urbanistic de detaliu vrea să reglementeze zona edificabilă a terenului pentru realizarea unei construcții care nu se pot încadra în edificabilul existent, de asemenea și amenajarea spațiilor exterioare (trotuare, alei pietonale, acces auto, parcuri, spații verzi) cât și asigurarea utilităților pentru acest imobil (alimentarea apă, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrică și cu gaze naturale etc.)

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri de birouri în regim P+1E din structură metalică prefabricate pentru agenția de turism ANDRADA TOUR.

În prezent suprafața de teren este liberă de construcții și nu are branșamente la apă, canal, electricitate, gaze naturale, telecomunicații.

Prevederi urbanistice aprobate anterior:

- UTR: LM1 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite, în care sunt permise inserții de IS2a – subzona de comerț servicii.
- regim de construire: cuplat, izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe și servicii;

- POT max. = 40%;
- CUT max. = 1mp ADC/ mp teren;
- H max. = 20m, P+4E;
- retragerea minimă față de aliniament = minim 6-10m;
- retrageri minime față de limitele laterale = minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;

Prevederi urbanistice propuse:

POT – 27.40 %

POT max – 35 %

CUT – 0,55 mp ADC/mp

CUT – 1,0 mp ADC/mp

H – 10m, P+1E

Spații verzi amenajate: – 77mp - 33,47 %

Platformă betonată – circulații, trotuare, parcaje: 90 mp – 33,47 %

Locuri de parcare: 3

Construcția configurată în amplasamentul studiat respectă condițiile de vecinătate conform codului civil, în sensul respectării distanțelor față de vecinătăți. Acolo unde nu vor putea fi respectate aceste condiții se va solicita acordul proprietarului:

N – 2.33 m S – 0.60 m E – 12.36 m V – 6,73 m

- circulații și accese: din bdl. CFR – accesul auto și pietonal se realizează din acesta prin fdt. Cantonului;
- echipare tehnico-edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, extinderea acestora, dacă este cazul, fiind în sarcina investitorului.

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

Taxa în valoare de 500 lei, a fost achitată conform chitanță nr. 512776 (16)/ 18.02.2025

154

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
CONSTITUITĂ LA NIVELUL MUN. GIURGIU CONFORM HCLM nr. 322/ 12.11.2024

În urma cererii adresate de **ANDRADA TOURS SRL**, cu domiciliul/ sediul în mun. Giurgiu,
I, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. **119345/ 13.12.2024**;
Pentru documentația/ obiectivul/ proiectul: **PUD „Construire clădire pentru birouri”**, pentru terenul situat în
bd. CFR, nr. 40, identificat cu CF nr./ nr. cad. 42028;

În urma analizării documentației în **ședința nr. 4** a CTATU din data de **31.01.2025**, se eliberează următorul:

AVIZ
cu condiții:

- prezentarea unui studiu fotografic cu contextul urbanistic al zonei și cu identificarea punctelor de perspectivă
- esențial pentru înțelegerea relației dintre elementele construite și spațiile publice, caracterul zonei și potențialul dezvoltării ulterioare – un astfel de studiu trebuie să fie structurat clar și să conțină informații relevante;
- realizarea unui studiu dendrologic privind inventarierea vegetației existente pe teren, realizat de inginer silvic sau arhitect/ urbanist peisagist;
- popunerea unui profil urban pentru fundătura prin care se accede la lot; reglementare drumului de acces;
- analiza alinierii „în cascadă”, la jumătatea distanței între alinierea celor doi vecini laterali, prelunându-se traseul fundăturii; argumentarea cu imagine perspectivă din circulația publică;
- studierea unei soluții de mobilare a terenului prin aliniere și alipire la calcanul imobilului CF nr./ nr. cad. 31486; retragerea construcției către nord-est;
- pentru argumentarea propunerii de construire cu containere modulare, este esențial să fie subliniate avantajele acestei soluții și modul în care acesta răspunde cerințelor urbanistice, funcționale și estetice ale zonei;
- analiza funcțională detaliată, nu doar extras din PUG – identificarea tipului de folosință a imobilelor învecinate;
- detalierea profilelor stradale în planurile de analiză și reglementări, reprezentarea circulațiilor pietonale;
- preluarea inventarului de coordonate din ridicarea topo în planșele de analiză și reglementare;
- bilanțul teritorial va fi reprezentat tabelar;
- întocmirea documentației în conformitate cu prevederile legale în ceea ce privește informațiile necesare despre țesutul existent (funcțiuni, înălțimi, starea clădirilor, etc.) și folosirea culorilor convenționale diferențiate în funcție de aceste informații;
- respectarea cerințelor tehnice și standardelor în conformitate cu prevederile legale;
- realizarea planșelor în conformitate cu prevederile legale – informațiile necesare cu privire la fondul construit (funcțiune, regim de înălțime, densitatea construită, indicatori urbanistici POT și CUT), la circulații (carosabil – străzi principale și secundare, pietonal – trotuare, zonele pietonale sau alte elemente pentru accesul pietonal), legende și standardizare grafică (utilizarea unei legende clare, standardizate, pentru fiecare tip de informație).

având: **4** voturi favorabile,
1 voturi nefavorabile;
1 abținere.

Drept pentru care se recomandă: revenire în CTATU după rectificarea/ completarea documentației.

PREȘEDINTE,
Adrian Valentin ANGHIELESCU

Întocmit,
secretarul comisiei
Emilia IONESCU

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 46370 din 02.06. 2026

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA:

CERTIFICATULUI DE URBANISM
nr. 387 din 30.05.2024

de la data de 30.05.2026 până la data de 30.05.2027

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă,
solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

Șef serviciu,
Emilia IONEȘCU

Întocmit,
Mădălina CIUBOTARU

Data prelungirii valabilității: 07.05.2026.

Taxa de prelungire în valoare de: 4,00 lei, a fost achitată conform Chitanței nr. 005090 din 29.05.2026.

Transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 45313 din 30.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 384 din 30.05.2024

în scopul:

**" ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI
OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CLADIRE BIROURI "**

Ca urmare a cererii adresate de **Tanța DINU** în calitate de reprezentant al **ANDRADA TOURS SRL** cu domiciliul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, s. , -, înregistrată la nr. 45313 din 08.05.2024;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. CFR, nr. 40, CF nr. 42028, nr. cad. 42028, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021;

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil – teren (S = 240mp din acte, 230mp din măsurători) proprietatea privată a persoanelor fizice (Dinu Tanța și Dinu Cristian) cf. Contract de vânzare-cumpărare nr. 3309/ 05.10.2006 emis de notarul public Neagoe Mihaela, și cu drept de suprafață în favoarea ANDRADA TOURS SRL situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- este grevat cu sarcini -drept de suprafață în favoarea ANDRADA TOURS SRL
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referință **C2 – zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase și LM1 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite, în care sunt permise inserții de IS2A – subzona de comerț servicii.**

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000mp, detalierea reglementărilor este necesară a se face prin PUD. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

- UTILIZĂRI ADMISE:

Spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; servicii sociale, colective și personale; hoteluri; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații închise destinate destinderii, sportului; spații plantate; activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective. Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementarea funcțiunilor din vecinătate. Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

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

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006. Sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice. Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni. Detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

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

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu raza de servire largă și 500mp cu deschidere de 12m pentru construcții situate în zonele protejate. Construcțiile cu rază de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a. În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitenți) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

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

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

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însoțire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcții de birouri vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: a) câte un loc de parcare la 50mp suprafață construită desfășurată; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: un spor de 30% pentru vizitatori; atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

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

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

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

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

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

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 25%. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurat de un gard viu de 1,2m înălțime.

- ÎMPREJMUIRI:

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele, etc.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

POT maxim = 40%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

CUT maxim = 1mp ADC/ mp teren

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr.42028, nr. cad. 42028, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea investiției este condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism – PUD.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. b) din Legea nr. 350/ 2001, prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Condiții de elaborare a PUD: Se vor respecta prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010. Pentru elaborarea PUD se vor respecta prevederile Ordinului MLPAT nr. 37/ N/ 08.06.2000 care aprobă *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu*.

PUD se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

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

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate.

Se vor respecta exigențele minime pentru locuințe prevăzute în anexa 1 la Legea Locuinței nr. 114/ 1996 și de asemenea parametrii sanitari în conformitate cu Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației prevăzuți în anexa la Ordinul MS nr. 119/ 2014.

La elaborarea DTAC se vor respecta prevederile art. 10 din Legea nr. 372/ 2005 privind performanța energetică, în ceea ce privește respectarea cerințelor minime de performanță energetică și întocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență; iar la finalizarea lucrărilor, se va întocmi certificatul de performanță energetică care se va prezenta la recepția la terminarea lucrărilor.

Lucrările propuse se vor executa în limita terenului aflat în proprietate, fără a afecta imobile aflate în proprietatea altor persoane fizice sau juridice.

Documentația tehnică DTAC și DTOE se elaborează în conformitate cu conținutul cadru prevăzut în Anexa nr. 1 la Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism. Documentația se întocmește în două exemplare originale și se semnează și ștampilează în conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr. 839/ 2009 de aprobare a Normelor metodologice ale Legii nr. 50/ 1991. Planul de situație va fi întocmit pe suport topografic în sistem de proiecție Stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, și va fi însoțit de inventarul de coordonate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat și în scopul obținerii avizelor și acordurilor privind asigurarea, bransarea și racordarea la infrastructura edilitară, după caz. Cf. Legii nr. 50/ 1991, art. 11, alin. (7), lit. e) se pot executa fără autorizație de construire lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/ autorizația administratorului drumului; cu respectarea prevederilor/ condițiilor din "Regulamentului de eliberare a acordului și al avizului de execuție a lucrărilor aferente rețelelor tehnico-edilitare și reparații realizate pe domeniul public sau privat al municipiului Giurgiu" aprobat prin HCLM nr. 140/ 2017. Lucrările privind bransamentele/ racordurile la utilități se vor executa numai în baza Acordului de principiu emis de Compartimentul Avizare Lucrări Edilitare (CALE) – Direcția Servicii Publice. Avizele/ acordurile eliberate de administratorii de rețele tehnico-edilitare vor fi însoțite obligatoriu de planul vizat și ștampilat care va evidenția prin cote de nivel amplasamentul eventualelor rețele de utilități urbane (secțiune transversală/ longitudinală). Dacă terenul dispune de utilități, la faza DTAC se vor prezenta contractele încheiate cu operatorii acestora. Recepția la terminarea lucrărilor va fi condiționată de respectarea prevederilor art. 27, lit. h) din Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții, actualizată, referitoare la bransamentele la utilitățile edilitare.

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

**" ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI
OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CLADIRE BIROURI "**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☒ D.T.O.E.

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

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

☒ alimentare cu apă – APA SERVICE SA

☒ gaze naturale

☒ canalizare – APA SERVICE SA

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☒ contract evacuare deșeuri inerte, operator evacuare deșeuri inerte

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

☒ aviz I.P.J. Giurgiu - Serviciul Rutier, dacă este cazul

☒ acord DSP-CALE (PMG) pentru racorduri, dacă este cazul

☐ aviz Ministerul Culturii – D.J.C. Giurgiu

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

☒ studiu topografic, înregistrat OCPI

☒ studiu geotehnic, inclusiv referat Af

☒ Plan Urbanistic de Detaliu elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, ale Legii nr. 350/ 2001, ale Ordinului MDRAP nr. 233/ 2016 și ale Ordinului MLPAT nr. 37/ N/ 2000

☒ Raportul informării și consultării publicului cf. Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM nr. 196/ 2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism

☒ verificarea proiectului cf. Legii 10/ 1995 și HG 925/ 1995 la toate cerințele cf. categoriei de importanță a construcției

☒ studiu privind fezabilitatea utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență cf. precizărilor din regimul tehnic

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

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

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

☒ taxă pentru emiterea autorizației de construire (1,0% din valoarea investiției - C+M)

☒ taxă pentru timbrul de arhitectură (0,05% din valoarea investiției - C+M)

☒ taxă pentru bransament (18 lei pentru fiecare racord), dacă este cazul

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BACEANU

ARHITECT ȘEF,
Adrian-Răzvan CAI OTĂ

Achitat taxa de: 11,00 lei, conform chitanță nr. 2711022520028 din 08.05.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2024



Ciubotaru



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Subsemnata, TANTA DINU, reprezentată prin ANDRADA TOURS SRL, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism aferente, vă transmit completarea memoriului justificativ pentru proiectul nr. 08/2024 – P.U.D. „Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și obținerea autorizației de construire pentru clădire de birouri”, amplasat în mun. Giurgiu, Bd. CFR nr. 40, NC 42028.

Data: 25.05.2026

Semnătură:

TANTA DINU repr.

ANDRADA TOURS SRL





ANCP

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

Adresa BCPI: Giurgiu, Bd. 1907 Nr.1, Sc. B, Tel. 0246/216444

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1096 / 2024

Intocmit astăzi, **18/06/2024**, privind cererea **71237** din **17/06/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

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

1. **Beneficiar:** ANDRADA TOURS SRL
2. **Executant:** NEATA RADU VLADIMIR
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** RECEPȚIE TEHNICA
4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
FN -LUCRARE	17.06.2024	inscris sub semnatura privata	NEATA RADU VLADIMIR
10638	13.06.2024	act administrativ	ONRC
FN -PLAN	17.06.2024	inscris sub semnatura privata	NEATA RADU VLADIMIR
70496	13.06.2024	act administrativ	BCPI GIURGIU

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. **Concluzii:**

Pentru procesul verbal 1096 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.

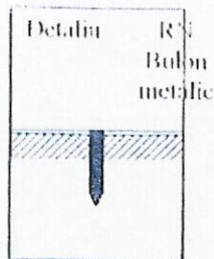
6. **Erori topologice** față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
42028	Avertizare	Receptia 4630265: Imobilul TR-1006-1 se suprapune cu terenul 42028 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4630265: Imobilul TR-1006-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 4630265: Imobilul TR-1006-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
VALENTINA IOANA GHEȚU

26.91	Punct cotat
	Curba de nivel
	Stalp de beton
	Canal de apa
	Contoar gaz



Sistemul De cole:
Marea Neagra, 1975

Plan topografic
Scara 1:500

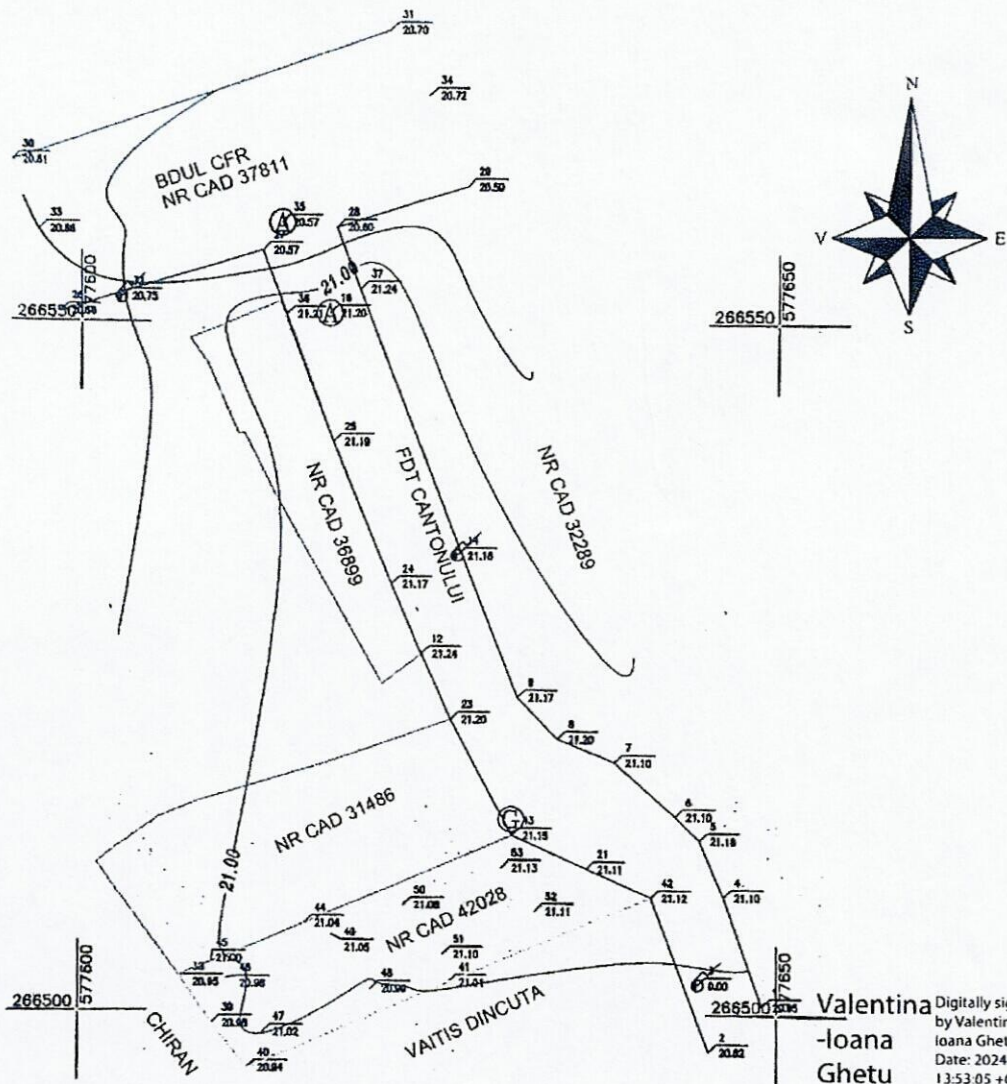
Adresa imobilului:

MUN GIURGIU, BDUL CFR, NR 40

Identificat prin nr cad. 42028

Proprietar: DINU TANTA, DINU CRISTIAN

Beneficiar: S.C. ANDRADA TOURS S.R.L.



Radu-
Vladi-
mir
Neata

Digitally
signed by
Radu-
Vladimir
Neata
Date:
2024.06.17
10:42:25
+03'00'

Valentina
-Ioana
Ghetu

Digitally signed
by Valentina-
Ioana Ghetu
Date: 2024.06.18
13:53:05 +03'00'

Masurat	NEATA RADU VLADIMIR	Proprietar: DINU TANTA, DINU CRISTIAN	Faza:
Desenat	NEATA RADU VLADIMIR	Beneficiar: S.C. ANDRADA TOURS S.R.L.	R.T.
Verificat	NEATA RADU VLADIMIR S.R.L.	Scara 1:500	Plansa: Nr. 1
EXECUTAT: S.C. RAVCAD TOPO SRL AUTORIZATIE SERIA RO-B-J NR 2179/2021 NEATA RADU VLADIMIR AUTORIZATIE SERIA RO-GR-F NR 0101/2023		Data: IUNIE 2024	
		Ridicare topografica necesara obtineri autorizatiei de construire	
		Sistemul de Proiectie: Stereografic: 1970 Sistemul de Altitudini: Marea Neagra: 1975	



Muntenia

Retele Electrice Muntenia S.A.**Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCUREȘTI**Telefon/fax: **0219291 / 0372875235**Nr. **24778063** din **27/09/2024****Catre**

ANDRADA TOURS SRL, domiciliul/sediul in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **GIURGIU**,

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **24778063 / 11/09/2024**, pentru obiectivul **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CLADIRE BIROURI** cu destinatia **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CLADIRE BIROURI** situat in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **GIURGIU**, **Bulevardul C.F.R., nr. 40**, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. **42028**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 24778063 / 27/09/2024 / 7477

- 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.*

Nu este cazul.

- 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.****
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **Rețele Electrice Muntenia S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐

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

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la rețeaua electrica si emiterea de catre operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de rețea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de rețea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la rețeaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la rețeaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **Rețele Electrice Muntenia S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 387 / 30/05/2024, respectiv pana la data de 30/05/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza - planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Giurgiu.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil Rețele Electrice Muntenia S.A.
Inginer Sef Zona Giurgiu
Preda Ionel

Verificat
Schiopu Ana Denis

Intocmit
Dozaru 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)

REGLEMENTARI EDILITARE SCARA 1 : 500

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PROPRIETATE LOT
 - LIMITA PARCELE
- RETELE EDILITARE :**
- RETEA ELECTRICA
 - RETEA APA POTABILA
 - RETEA CANALIZARE MENAJERA
 - RETEA CANALIZARE PLUVIALA
 - RETEA GAZE NATURALE

BENEFICIAR:

ANDRADA TOURS SRL
cnp: Tania Dinu
Str. Decembrii, Bl. 49/3D, sc. B,
et. 4, ap. 14
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRA 4D 474 SRL
Str. Petre Chelmeș, Bl. 113, Parter
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

Arh.urb. SOFIA NICULESCU;
Arh.urb. TIBERIU RIBIGAN.

TITLU :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SCARA 1:500

Bulevardul CFR., nr. 40,
CF 22028, mun. Giurgiu.

Plan nr. US-PR-8/2024
REGLEMENTARI EDILITARE



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PT: "OBTINEREA AUTORIZATIEI PENTRU
CLADIRE BIROURI"

PUD

rețea
electrică
Muntenia
Regiunea Op
Unitatea
Vizată

143

Muntenia
Giurgiu
Bucuresti

MOBILARE URBANA

SCARA 1 : 500

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE LOT
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA PARCELE
- ZONA EDIFICABILA
- ZONA LIMT locuinte individuale
- ZONA LIMT locuinte colective
- SPATII VERZI-VZ
- CIRCULATII Cc
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

BENEFICIAR:

ANDRADA TOURS SRL
reprez. Tania Diana
Str. Dacebui, bl. 99/9D, sc. II,
et. 1, ap. 19,
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROIECTANT GENERAL:

ARHITECT 471 SRL
Str. Petre Gheorghiu, Bl. 113, Parter
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

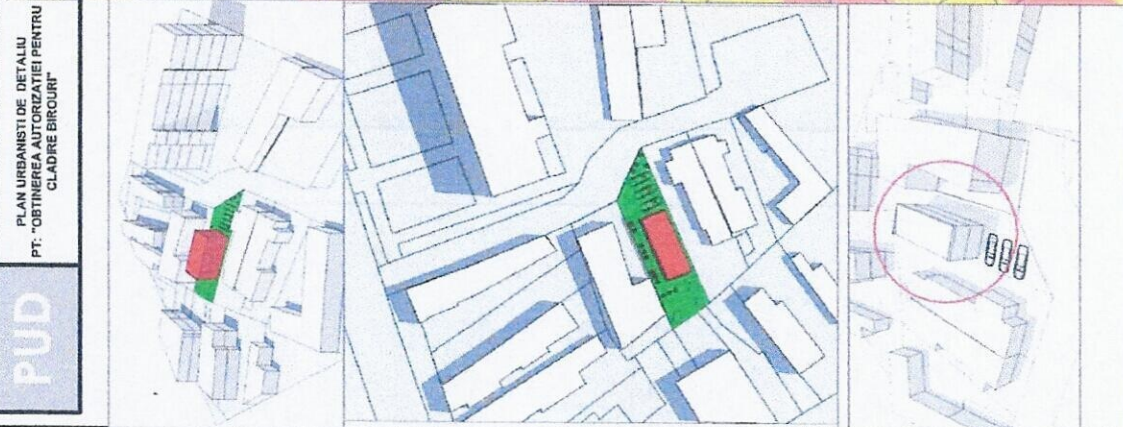
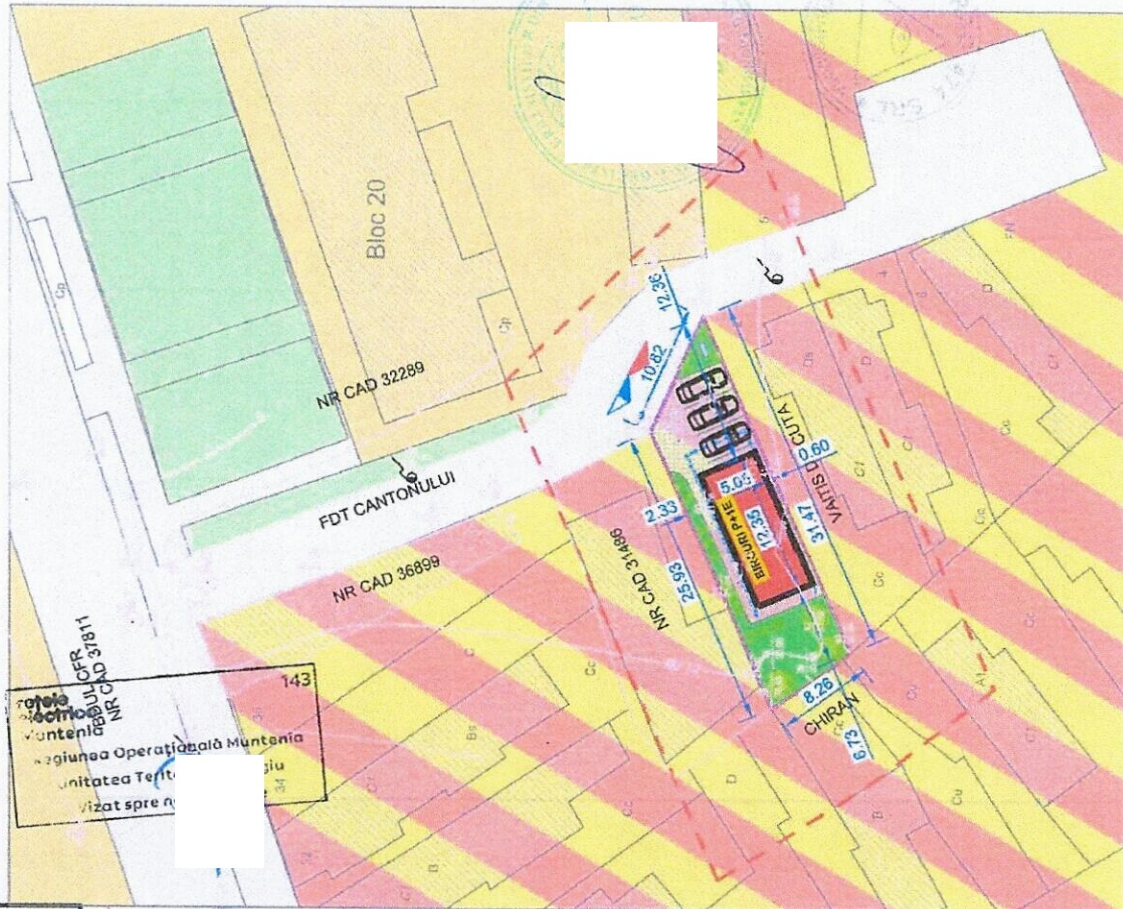
Arh. arch. SOFIAN NICULESCU,
Arh. arch. TIBERIU RIBIGAN.

TITLU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SCARA 1:500

Bulevardul CFR, nr. 40,
CF 42038, mun. Giurgiu.

Planşa Nr. U6- PR. 8/2024
MOBILARE URBANA



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PT. OBTINEREA AUTORIZATIEI PENTRU
CLADIRE BIROURI

PUD

Dirrecția Flux Gaz și Operațional
Departament Menenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Cristiana Bojoagă

Nr/dată: 57744-320.204.141/19.09.2024

TANȚA DINU reprez. al
ANDRADA TOURS SRL

Str. Decebal, Bl. 49/3D, Sc. B, Et. 1,
Ap. 19
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu
Cod Poștal :

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **57744-320.204.141** din **19.09.2024**, privind eliberarea avizului de amplasament în scopul declarat de autorizare lucrări de construire – **Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și obținerea autorizației de construire pentru clădire birouri – Mun. Giurgiu, Str. Bdul. CFR, Nr. 40 sau teren identificat prin nr. cadastral 42028, Jud. Giurgiu**, în urma analizei documentelor, vă restituim planul de situație **scara 1:500** vizat de societatea noastră, **proiect nr. nespecificat**, elaborat de **RAVCAD TOPO SRL** completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, 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>.

Lucrările propuse **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mențiunile:

- Prezentul aviz nu este valabil pentru lucrări de execuție bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.).** Pentru obținerea avizelor DGSR este necesar să depuneți o documentație specifică, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia. **Atenție : în zona de protecție a rețelei DGSR se interzice executarea acestor lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului DGSR!**
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
- Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia.**

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9378

Nr. Reg. Com : J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76.201.910 lei



distrigazsud-retele.ro

4. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 387 din 30.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu.**

Cătălin Marian ILIE
ȘEF ADJUNCT DEPARTAMENT,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIUNI

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Cristiana BÎJOGĂ

Operator Cerere informații

Divizia Operațională
Mentenanță
Specializată

(2)

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație scara 1:500, plan GIS DGSR

Factura nr. 1905423046



26.91	Punct cotit	Punct	E
	Curba de nivel		
6	Stulp de beton		
A	Canal de apa		
C	Centoar gaz		

Sistemul De cole:
Marea Neagra 1975

Plan topografic
Scara 1:500

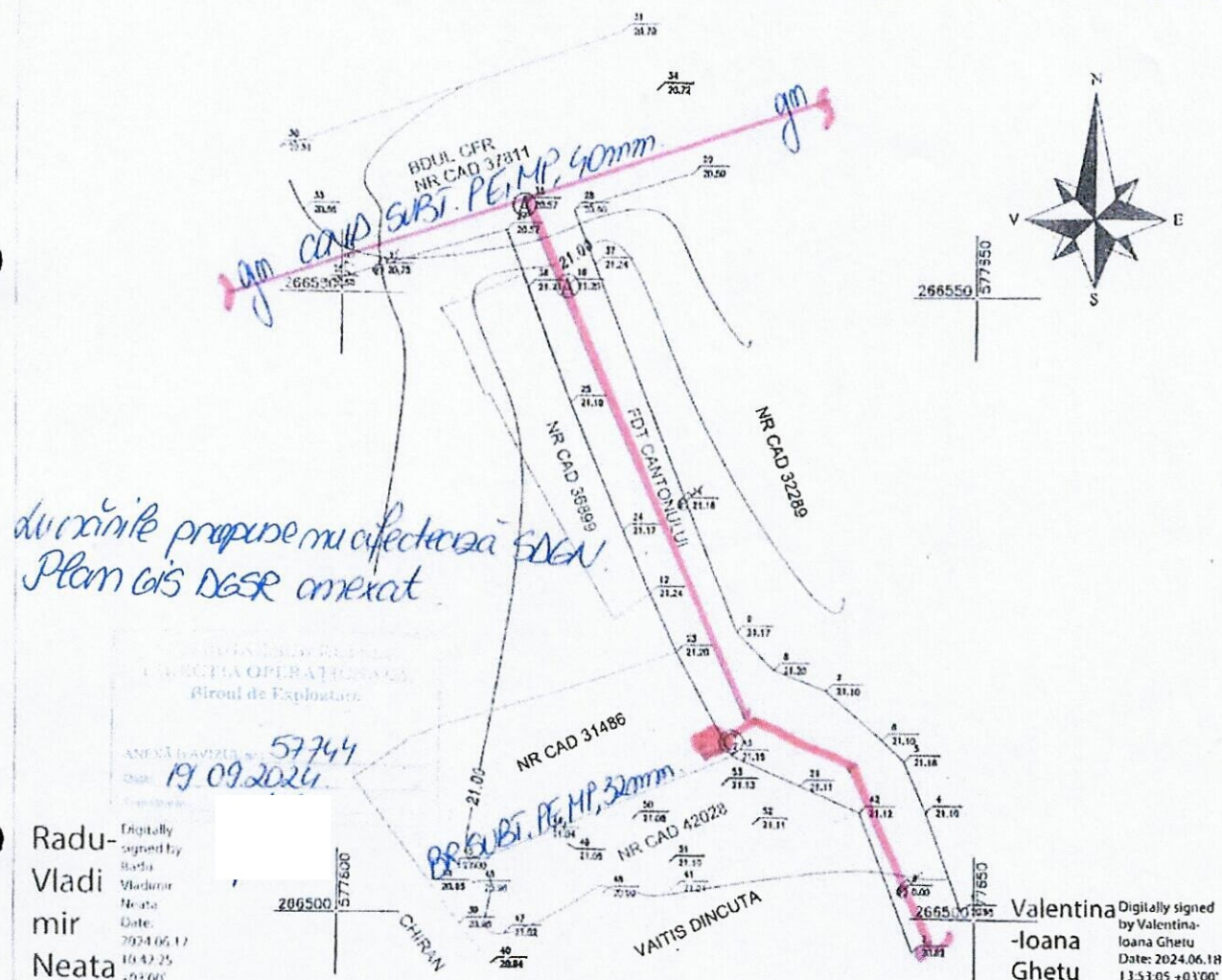
Adresa imobilului

MUN GIURGIU, BDUL. CFR, NR 40

Identificat prin nr cad 42028

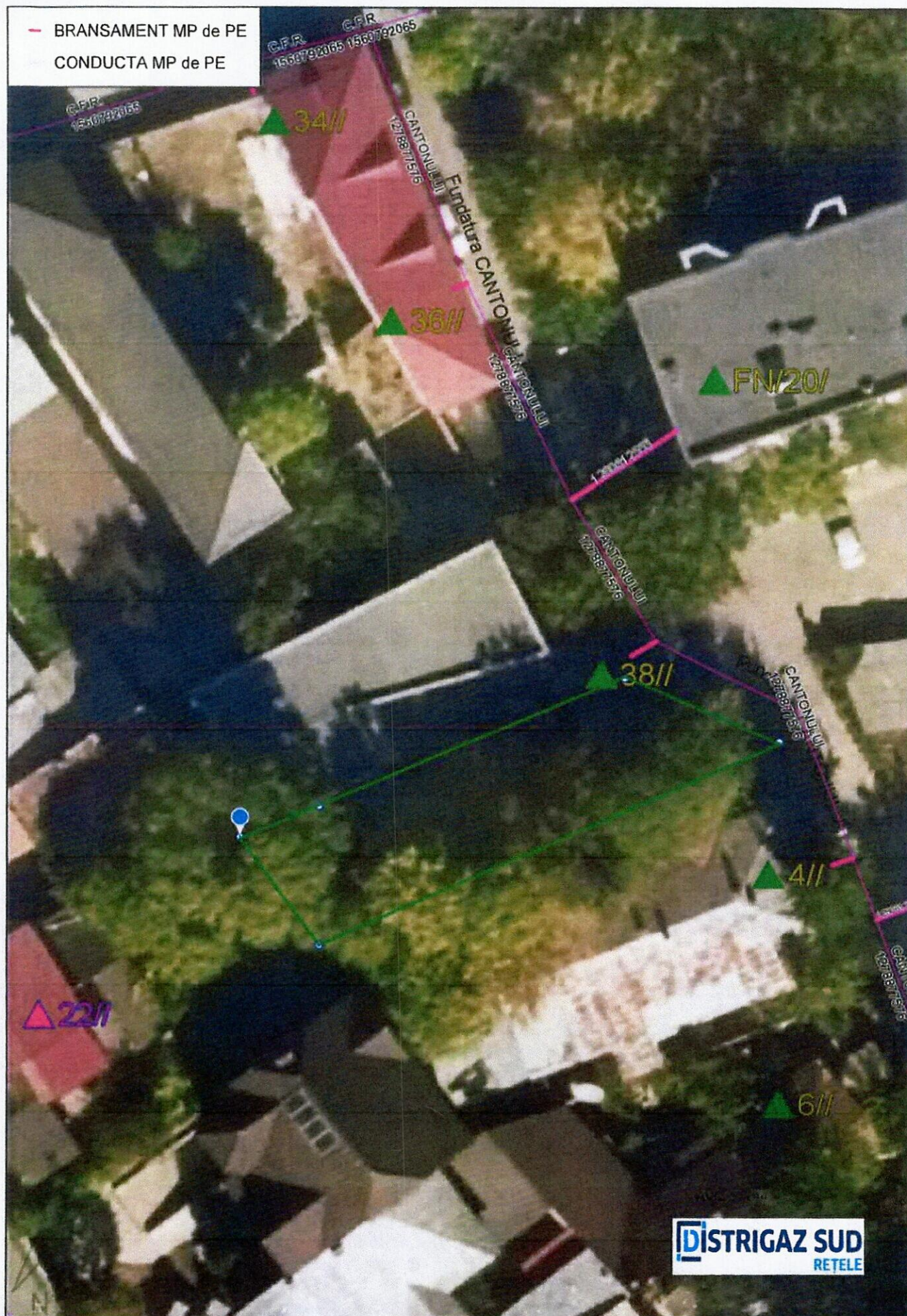
Proprietar: DINU TANTA, DINU CRISTIAN

Beneficiar: S C ANDRADA TOURS S.R.L



Masurat	NEATA RADU VLADIMIR	Proprietar:	DINU TANTA, DINU CRISTIAN	Faza:	R.T.
Desenat	NEATA RADU VLADIMIR	Beneficiar:	S.C. ANDRADA TOURS S.R.L.		
Verificat	NEATA RADU VLADIMIR	Scara	1:500	Ridicare topografica necesara obtinerii	Plansa:
EXECUTAT: S.C.RAVCAD TOPO SRL AUTORIZATIE SERIA RO-B-J NR 2179/2021 NEATA RADU VLADIMIR AUTORIZATIE SERIA RO-GR-F NR 0101/2023		Data:	Iunie 2024	autorizatiei de construire	Nr. 1
		Sistemul de Proiectie:	Stereografic: 1970		
		Sistemul de Altitudini:	Marea Neagra: 1975		

- BRANSAMENT MP de PE
- CONDUCTA MP de PE



DISTRIGAZ SUD
RETELE

19.09.2024

Page 4 / 200

BRANÇAMENT MP de PE
CONDUITA MP de PE

BRANÇAMENT MP de PE
CONDUITA MP de PE

ISTRICAS SUD

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI
 C.I.F: RO23308833
 Capital social: 76.201.910
 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

ANDRADA TOURS
 Strada: DECEBAL, nr. CAM 1,49/3D, ScB, ap.19, loc: GIURGIU
 CodP: 080553
 Judetul: Giurgiu
 Cod client: 195070070295
 Cont contr: 2003820691
 Nr.ord.reg.com./an:
 C.I.F.: RO32473376
 Contul:
 Banca:

Factura fiscala nr. 1905423046/13.09.2024

Cota T.V.A. 19,00%

Detalii necesare platii Numar factura: 1905423046 Cod client: 195070070295	Data factura: 13.09.2024	Notificare: 000320204141 Adresa amplasament Jud. GR Loc. GIURGIU Str. C.F.R. Nr. 40
---	---------------------------------	---

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 amplasament simplu	BUC	1,000	159,75	159,75	30,35
ACHITAT					

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare	TVA
	159,75	30,35
	Total 190,10	
Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal		

Nr. 3517 , 8.03.2024

AVIZ DE AMPLASAMENT

CĂTRE,

ANDRADA TOURS S.R.L.

Rep. legal: Dinu Tanța

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **3472/07.03.2024**, prin care solicitați eliberarea **avizului de amplasament** în scopul obținerii autorizației de construire - obiectiv, "**Construire clădire de birouri în regim P+1E**", pentru **terenul** proprietate privată - Dinu Tanța și Dinu Cristian, drept de suprafață asupra terenului - ANDRADA TOURS S.R.L., identificat prin **nr. cadastral 42028, plan de amplasament și plan de situație** (anexă la Certificatul de Urbanism 149/26.02.2024), situat în intravilanul **mun. Giurgiu, fdt. Cantonului**, (bdul C.F.R., nr. 40), jud. Giurgiu, vă comunicăm că APA SERVICE S.A. **nu are în exploatare și întreținere** rețele de alimentare cu apă și de canalizare pe amplasamentul terenului studiat.

Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a fost executată în conducta de pe fdt. Cantonului, din - **PE, De 63 mm**, iar **racordarea** se va executa în **căminul de vizitare** al rețelei de canalizare menajeră de pe fdt. Cantonului, conform planului anexat.

Menționăm că pentru racordarea la rețea veți solicita separat aviz definitiv.

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

Director General,
ec. Popescu Alexandru-George

Director Tehnic,
ing. Năiță Andrei-Viorel

Întocmit,
ing. Zisu Lucian

5385 1207601

N

SISTEM DE PROIECTIE
STEREO 70

LEGENDA

- A-A RETEA APA RECE EXISTENTA
- M-M RETEA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- A- RACORD APA RECE PROIECTAT
- M- RACORD CANALIZARE MENAJERA PROIECTAT
- CM- CAMIN CANALIZARE MENAJERA
- CA- CAMIN APOMETRU
- RETEA TERMICA EXISTENTA

Avizat
Serviciu Gis-Avize
Apa Service SA Giurgiu
08.03.2



APA SERVICE S.A.

Nr. reg. com.: J52/493/17.07.2007

C.U.J.: RO 22131317

Sediu: Giurgiu, Str. Uzinel, Nr. 2, Judetul Giurgiu

Cont: RO92BRDE190SV08081061900

Banca: BRD GIURGIU

Cont: RO847REZ3215069XXX002460

Banca: REZORERIA GIURGIU

Cap. social subscris si varsat: 2821680 LEI

Telefon: 0246 212227 FAX 0246 215718

FACTURA

Data (Ziua, luna, anul) 18.03.2024

Data scadentei 02.04.2024

Seria **GRAPAD** Nr. **441237**

Cod client: 2588483

Cod fiscal: 32473376

Cod reg J52/631/14.11.2013

Utilizator : **ANDRADA TOURS SRL**

Adresa : DECEBAL CAMERA 1, bl. 49/3D, sc. B, et. 1, ap. 19,

Localitate : , Jud. GIURGIU

Banca:

Cont :

Nr. crt.	Denumirea produselor sau serviciilor	Cota TVA	UM	Cantitatea	Pret unitar -lei-	Valoarea -lei-	Valoarea TVA -lei-
0	1	2	3	4	5	6	7
1	AVIZ AMPLASAMENT CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI P+1E - GIURGIU, FDT. CANTONULUI, NR. CADASTRAL 42028	19%	BUC	1,00	101,00	84,87	16,13
FACTURA CIRCULA FARA SEMNATURA SI STAMPILA CONFORM LEGII 227/2015, ART. 319					Total	84,87	16,13
Factura curenta GRAPAD441237 / 18.03.2024					Total factura curenta	101,00	101,00

Neachitarea facturii in termen de 30 de zile de la data scadentei atrage dupa sine penalitati de intarziere incepand cu prima zi dupa data scadentei si implict sistarea furnizarii serviciilor de apa si canal conf. Legii 241/2006 republicata.

Modalitati de plata: Incasatori de teren, Casieri proprii (Sediu principal - intrarea din Bv. 1907, Piaa Centraa, Str. Timoteului P.T.63, Str. Negru Voda P.T.72, Bolintineanu nr.10, Mihallesi: Calea Bucuresti nr. 291), prin direct debit sau ATM (BCR, BRD, Raiffeisen, Garanti), apajurgiu.ro.



APA SERVICE SA
Str. Uzinei, Nr. 2
Giurgiu, Jud. Giurgiu
TEL: 0246212227

Visa Debit Contactless

IDENTIFICATIE: POS22436
VARIANTE: 25436

XXXX-XXXX-XXXX-5161

EXP. 30.03.2024

VARZARE CONTACTLESS



DATA: 18-03-2024
CHITANTA NR: 011250
SUMA
101.00 RON

PIN verificat cu succes
Semnatura dumneavoastra nu este necesara

BATCH NR: 000177
RRR: 000224001453
RSPCODE: 00

AID: A00000000310103663101090014986

TRANZACTIE APROBATA ONLINE
VA RUGAM PASTRATI COPIA
CHITANTA POSESOR CARD

APA SERVICE S.A.

Nr. reg. com.: J52/493/17.07.2007

C.U.I.: RO 22131317

Sediul: Giurgiu, Str. Uzinei, Nr. 2, Judetul Giurgiu

Cont: RO92BRDE190SV08081061900

ANEXA LA CHITANTA

Seria: SED2

Nr: 13745

Data

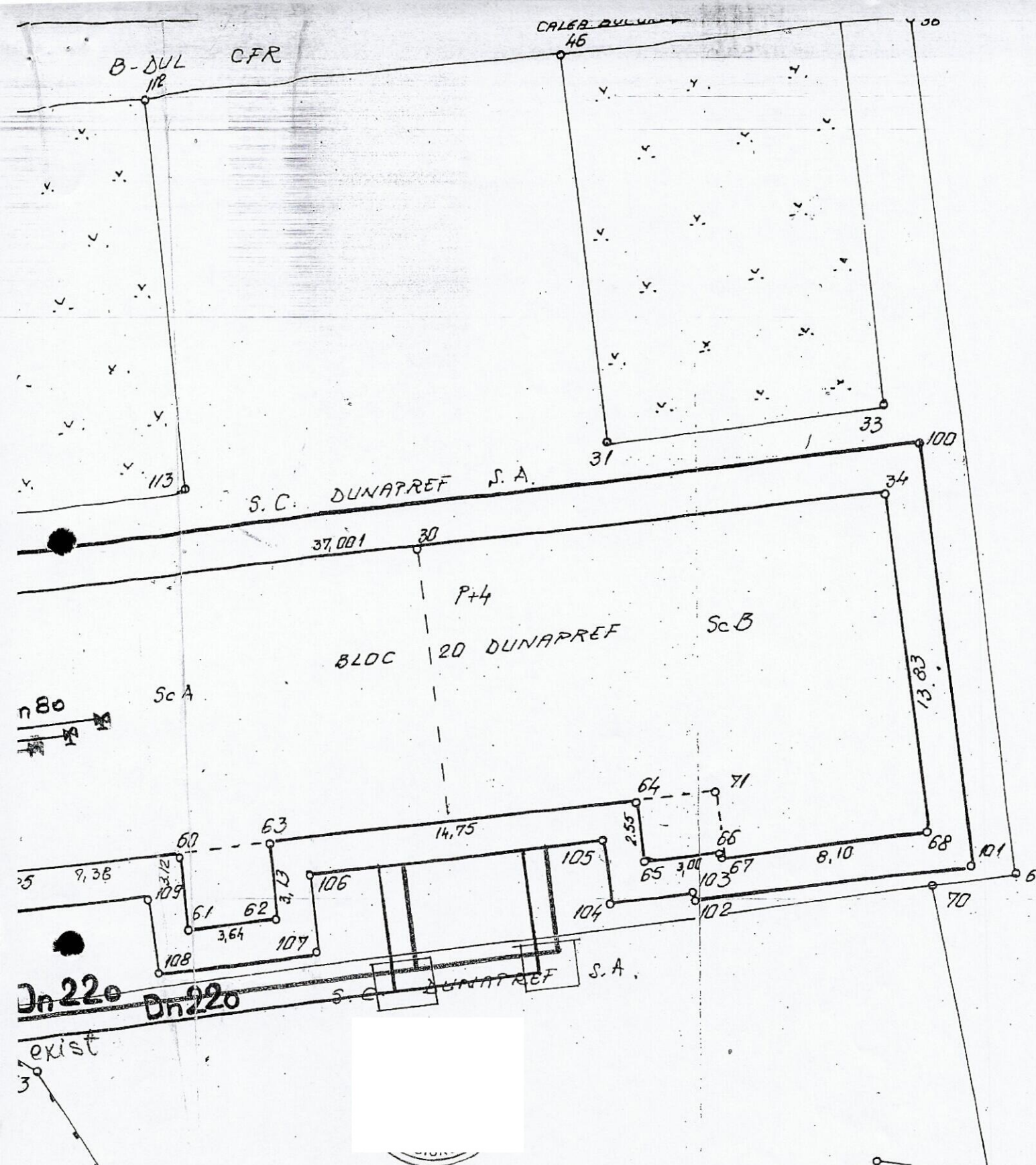
18.03.2024

Am primit de la ANDRADA TOURS SRL cod client 2588483, adresa DECEBAL CAMERA 1, bl. 49/3D, sc. B, et. 1, ap. 19, , suma de 101, adica osutaunuRONszeroBANI, Mod incasare CARD, reprezentand:

FACT GRAPAD 441237 18.03.2024 101

Casier,
BAN ELENA

Cod 14-4-1.



VERIFICATOR				REFERAT NR. _____ / _____	
PROIECTANT GENERAL BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DAN SECUIU				BENEFICIAR: DINU CRISTIAN	PR. N
PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. PRO CON INSTAL SRL.				ADRESA OBIECTIV: MUN GIRGIU B-DUL C.F.R. nr. 40	24
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 200	TITLU PROIECT: LOCIUNTA P+1E SI UTILITATI	FAZ P.A
SEF PROIECT	Arh. DAN SECUIU				
PROIECTAT	ING. CHIRITA LILIANA		DATA 2007	TITLU PLANSA: RETELE APA CANAL PLAN DE SITUATIE	PL. T H
INTOCMIT	ING. CHIRITA LILIANA				



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

Nr. : 9538/17.09.2024
Către: SC ANDRADA TOURS SRL
Referitor la: Solicitare informație de mediu

Referitor la adresa dumneavoastră, înregistrată la A.P.M. Giurgiu cu nr. 9538/11.09.2024 prin care ne solicitați informații privind obținerea autorizației de mediu, vă comunicăm următoarele:

În conformitate cu prevederile O.M nr. 777/22.04.2016 privind abrogarea O.M. 955/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intra sub incidența H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, și având în vedere ca:

-planurile urbanistice de detaliu (PUD) nu se mai încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența HG nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau 2 la HG nr. 445/2007 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Vă comunicăm că, pentru PUD nu este necesară derularea procedurii de reglementare, conform H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV,

Ioana CIUREL

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Întocmit: Ramona Luca	Consilier RPTI	17.09.2024	



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. 417 / 13.09.2024

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.886/11.09.2024 , se emite,

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

Pentru obiectivul: PUD – CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI

Situat in: Giurgiu, B-dul CFR, nr. 40, CF 42028, NC 42028

Solicitata de: SC ANDRADA TOURS SRL REPR. PRIN TANTA DINU

Domiciliul/sediu: C

Nr.Registrului Comertului : J52/631/2013

Codul fiscal : 32473376

Profilul activitatii : activitati de birou

Referat nr: 417/12.09.2024

Intocmit de catre : asistent medical igiena Raduca Andreea Denisa

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 referat,
Asistent medical igiena,
Radicu Andreea Denisa*

*Intocmit document,
Cons. Sup.Petronela Loloiv*

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

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„VLAȘCA” AL JUDEȚULUI GIURGIU

Nesecret
Nr. 4219420
Din 14.03.2024
Ex.nr. 1



CĂTRE,

S.C. ANDRADA TOURS S.R.L.

E-mail: office@andradatours.ro

Ca urmare a cererii dumneavoastră din 06.03.2024 înregistrată la instituția noastră cu nr. 4219420 din 06.03.2024, prin care solicitați un punct de vedere referitor la necesitatea obținerii avizului de securitate la incendiu pentru investiția „**Construire clădire de birouri în regim P+1E**”, având, $Ac=62,37mp$, $Ad=124,74mp$, $Rh=P+1E$, amplasată în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, bld. CFR, nr.40, certificat de urbanism nr. 149 din 26.02.2024, emis de Primaria municipiului Giurgiu, vă comunic următoarele:

- investiția propusă **nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu**, întrucât nu se încadrează în prevederile art. 30 din Legea nr. 307/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor din H.G.R. nr. 571/2016, cu modificările și completările ulterioare;

- instituția noastră verifică de conformitate cu prevederile reglementărilor tehnice în vigoare, măsurile de apărare împotriva incendiilor, adoptate în documentațiile tehnice de proiectare, pentru îndeplinirea cerinței fundamentale „securitate la incendiu” doar pentru construcțiile, instalațiile și altor amenajări, precizate în H.G.R. nr. 571/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată vă comunic faptul că aveți obligația de a respecta și aplica întocmai prevederile legislative din domeniul securității la incendiu, la executarea, exploatarea construcțiilor și instalațiilor, cât și din punct de vedere al organizării activității de apărare împotriva incendiilor.

Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu, nu confirmă îndeplinirea cerinței fundamentale securitate la incendiu și este valabilă doar însoțită de piesele desenate vizate spre neschimbare, care justifică neîncadrarea construcției, spațiului ori amenajării (Planșe: Plan de situație, Plan parter, Plan etaj).

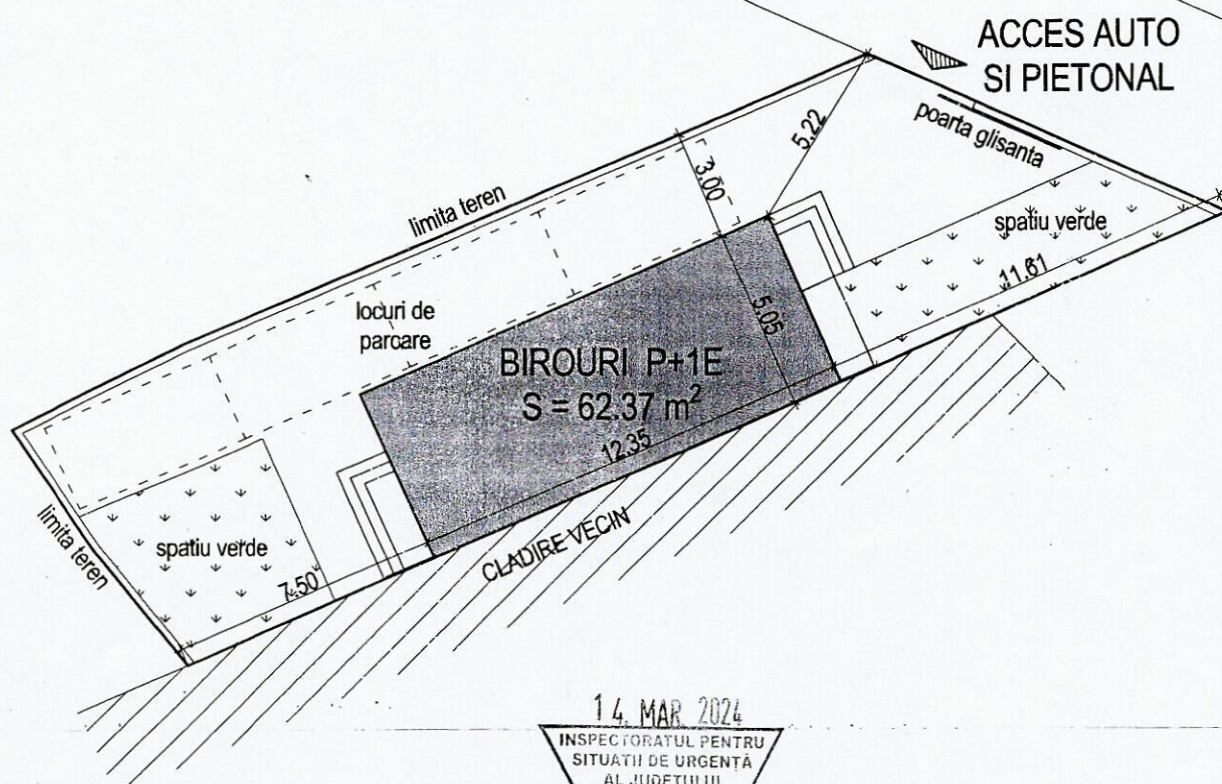
Cu deosebită stimă,

(Î) INSPECTOR SEF

Locotenent colonel

ing. VÎLCEANU DUMITRU

Suprafata teren studiat = 240.00 mp
 Suprafata construita Sc= 62.37 mp
 Suprafata desfasurata Sd= 124.74 mp
 P.O.T. = 25.99 %
 C.U.T. = 0.52
 H maxim = 5.95 m
 CTA = - 0.45 m

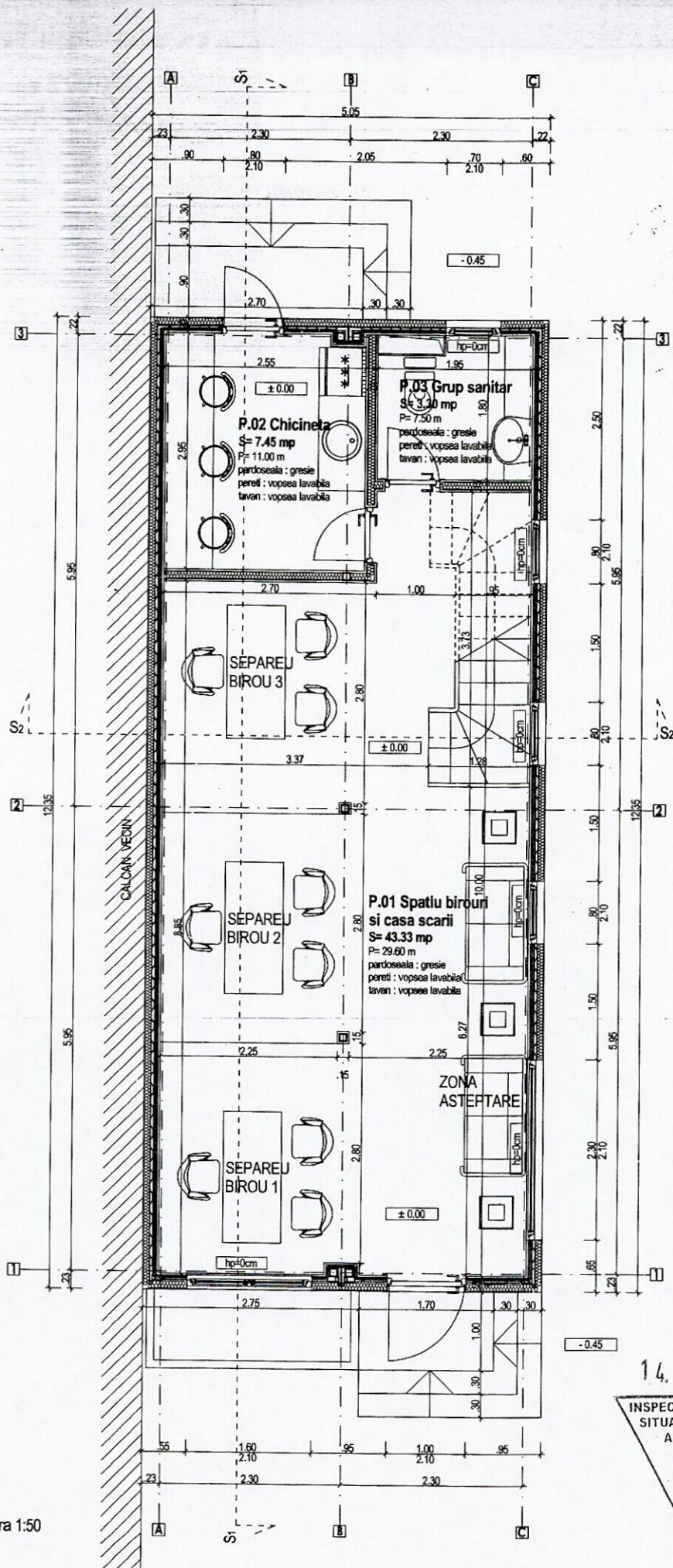


RISC DE INCENDIU MIC
 CLASA DE IMPORTANTA IV
 GRADUL V DE REZISTENTA LA FOC
 CATEGORIA DE IMPORTANTA "D" - REDUSA

NOTA: PENTRU ELEMENTELE DE STRUCTURA SE VA CONSULTA PROIECTUL DE REZISTENTA
 GRAFICA ACESTORA ESTE DOAR INFORMATIVA

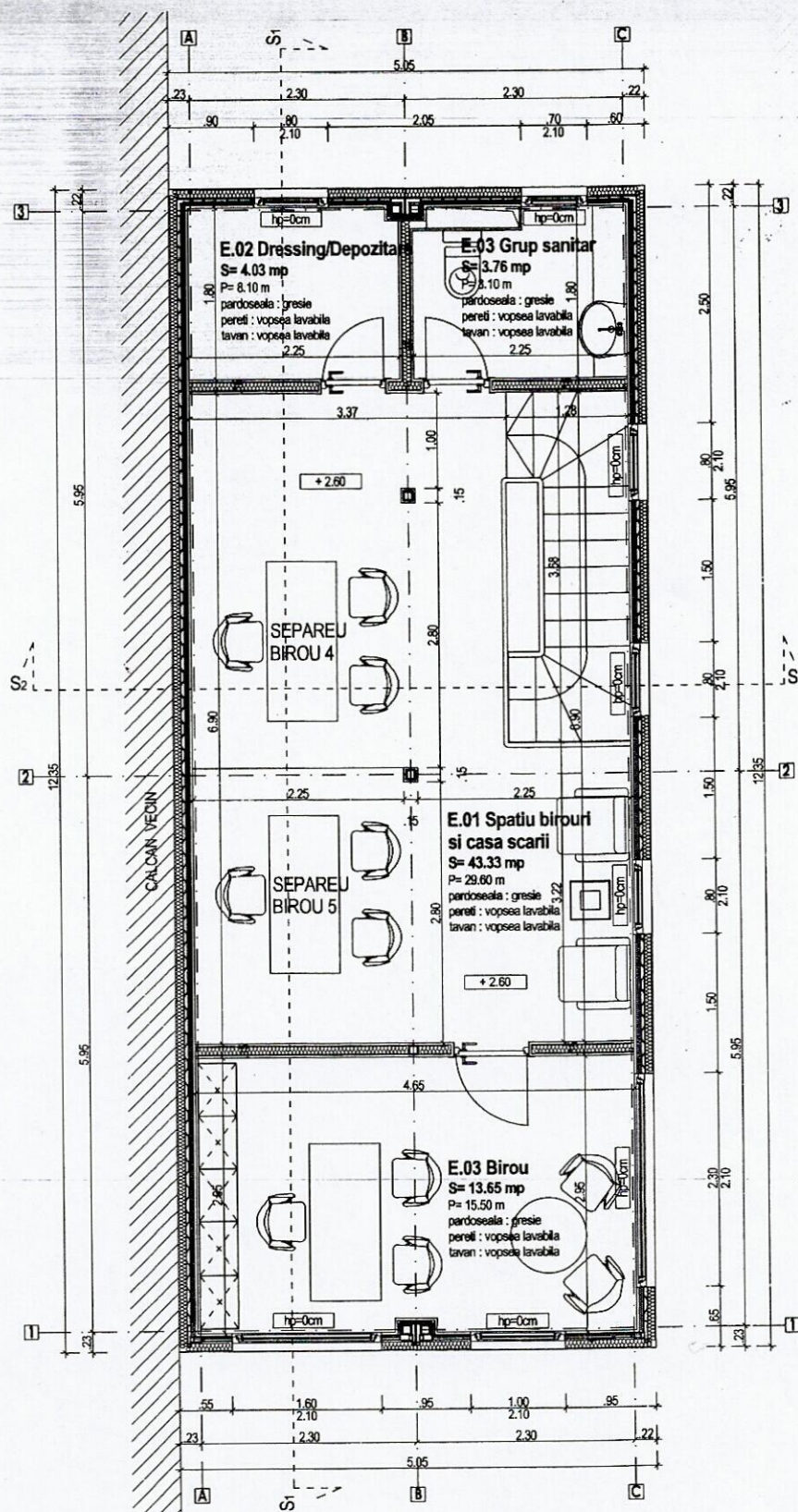
PROIECTUL INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR, BENEFICIIND DE PREVEDERILE LEGII 184/2001 SI ALE LEGII 8/1996.
 PROIECTUL ESTE PROPRIETATE A AUTORULUI IAR BENEFICIARUL ARE DREPT NETRANSMISIBIL DE A UTILIZA PROIECTUL IN SCOPUL PRECIZAT
 IN CONTRACT. ESTE INTERZISA ORICE REPRODUCERE, MULTIPLICARE, PUBLICARE, EXPUNERE SAU VANZARE CATRE TERTI A ORICAREI PARTI
 DIN DOCUMENTATIE FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. REDACTAREA PROIECTULUI A FOST EFECTUATA CU PROGRAME CU LICENTA.

PLAN PARTER Scara 1:50



14. MAR. 2024

INSPECTORATUL PENTRU
SITUATII DE URGENTA
AL JUDETULUI
GIURGIU
VIZAT
spre
NESCHIMBARE
NR.
4

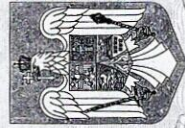


NOTA: PENTRU ELEMENTELE DE STRUCTURA SE VA CONSULTA PROIECTUL DE REZISTENTA
 GRAFICA ACESTORA ESTE DOAR INFORMATIVA

PROIECTUL INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR, BENEFICIIND DE PREVEDERILE LEGII 184/2001 SI ALE LEGII 8/1996.
 PROIECTUL ESTE PROPRIETATE A AUTORULUI IAR BENEFICIARIUL ARE DREPT NETRANSMISIBIL DE A UTILIZA PROIECTUL IN SCOPUL PRECIZAT
 IN CONTRACT. ESTE INTERZISA ORICE REPRODUCERE, MULTIPLICARE, PUBLICARE, EXPLINERE SAU VANZARE CATRE TERTI A ORICAREI PARTI
 DIN DOCUMENTATIE FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. REDACTAREA PROIECTULUI A FOST EFECTUATA CU PROGRAME CU LICENTA.

PLAN ETAJ Scara 1:50

RISC DE INCENDIU MIC
 CLASA DE IMPORTANTA IV
 GRADUL V DE REZISTENTA LA FOC
 CATEGORIA DE IMPORTANTA "D" - REDUSA



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: ANDRADA TOURS SRL

Sediu-social: Municipiul Giurgiu, Strada DECEBAL, CAMERA 1, Bloc 49/3d, Scara B, Etaj 1, Ap. 19,
Judet Giurgiu

Activitatea principală: 7911 - Activități ale agenților turistici

Cod Unic de Înregistrare: 32473376

din data de: 14.11.2013

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J52/631/2013

Nr. de ordine în registrul comerțului: J52/631/14.11.2013

Data eliberării: 22.07.2022

Director,
Dragoș Cristian STANCIU

Seria B Nr. 4508220



S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

LEGALIZAREA
PE VERSO

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații:

MIHALACHE S. FLOAREA, domiciliată în Giurgiu,
jud. Giurgiu, în calitate de vânzătoare, și

DINU V. TANȚA, căsătorită cu **DINU CRISTIAN**, domiciliată în București, Ale.
, sector 4, în calitate de cumpărătoare,

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare:

Eu, **MIHALACHE S. FLOAREA**, îi vând d-nei **DINU V. TANȚA**, terenul arabil în suprafață de 240 m.p. (real din măsurători 230 m.p.), identificat cu nr. cadastral provizoriu 4194, situat în mun. Giurgiu, str. C.F.R. nr.40, jud. Giurgiu. Terenul se învecinează la N- Ivan Niculae Cristian, la S- Văițiș Dincuța, la V-Chiran, la E-fdt. Cantonului. Descrierea întregului terenului s-a făcut conform documentației cadastrale verificată și recepționată de O.C.P.I. Giurgiu sub nr. 7995/06.09.2006.

Dreptul de proprietate este intabulat în CF 4449/N a loc. Giurgiu.

Am dobândit acest teren prin moștenire de la soțul meu Mihalache Alexandru, conform certificatului de moștenitor nr. 43/28.03.2005 eliberat de BNP Durbac Elena, acesta la rândul lui dobândindu-l în baza Ordinului nr. 95/23.07.1993 privind restituirea dreptului de proprietate asupra unui teren emis de Prefectura jud. Giurgiu.

Pe proprie răspundere declar că terenul vândut se află în circuitul civil, fără a fi grevat de sarcini sau servituți, **conform extrasului de carte funciară nr.25837/29.09.2006 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu**, nu face obiectul nici unui litigiu aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești, garantând-o pe cumpărătoare de răspunderea de orice evicțiune, totală sau parțială, conf. disp. art. 1337 Cod Civil.

Taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, conform certificatului fiscal nr.177/28.09.2006 emis de Consiliul Local al mun. Giurgiu, pe viitor privind-o pe cumpărătoare, care suportă și taxele cu autentificarea actului.

Prețul vânzării de **32.000** (treizecișidouămii) lei se achită integral astăzi, prezentul act servind și drept chitanță descărcătoare.

Eu, **DINU V. TANȚA**, căsătorită cu **DINU CRISTIAN**, prin prezentul contract am cumpărat, în condițiile art. 30 Codul Familiei, de la **MIHALACHE S. FLOAREA** terenul sus-menționat în condițiile arătate, cunoscute de mine, fără a o exonera de răspunderea pentru orice evicțiune.

Intabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciară a terenului se va face de către biroul notarial.

Noi, părțile contractante, pe proprie răspundere declarăm că avem cunoștință de disp. art. 6 din Ordonanța Guvernului nr. 12/1998 și ale Legea nr.241/2005, privind veridicitatea prețului.

Schița de plan și actele de proprietate fac parte integrantă din prezentul contract.

Redactat, procesat și autentificat în cinci exemplare la sediul Biroului Notarial din b-dul. Independenței 110D, parter, jud. Giurgiu.

VÂNZĂTOARE
MIHALACHE S. FLOAREA

CUMPĂRĂTOARE
DINU V. TANȚA,

R O M Â N I A
BIROUL NOTARULUI PUBLIC MIHAELA NEAGOE
GIURGIU, b-dul. INDEPENDENȚEI 110D, parter

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3309
data 05 luna octombrie anul 2006

În fața mea, **MIHAELA NEAGOE**, notar public, la sediul biroului de mai sus, s-au prezentat:

MIHALACHE S. FLOAREA, domiciliată în Giurgiu,
identificată cu BI seria 2 emis de Poliția Giurgiu,
Cl.

DINU V. TANȚA, domiciliată în București,
identificat cu CI seria 2 emisă de Secția 16 Poliție ,
C.

care după citirea actului de vânzare cumpărare, îndeplinit conform condițiilor de fond și de formă, au consimțit la autentificarea prezentului înscris, semnând în fața mea toate exemplarele lui, precum și cele anexe care fac parte integrantă din act.

În baza art. 8, lit. b, din Legea nr. 36/1995 SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 851 lei cu bon fiscal nr. 24/05.10.2006, din care 255 lei taxă publicitate imobiliară și 596 lei taxă notarială.

S-a perceput onorariul notarial de 770+146,3 lei TVA și s-a anulat timbru judiciar de 5 lei.

NOTAR PUBLIC



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
MIHAELA NEAGOE
B-dul Independenței 110 D. parter
GIURGIU

COD AVP 1897

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. 1255

Anul 2007 Luna 09 Ziua 10
MIHAELA NEAGOE notar public legalizez aceasta copie, conforma cu
inscrisul prezentat noua care are 2 pagini, colationat de
secretarul BERBEC SIMONA 10
S-a perceput onorariul de lei 10 si TVA lei 10
Colationat
SECRETAR

NOTAR PUBLIC

Biroul Notarului Public Mihaela Neagoe

Giurgiu, B-dul. Independenței, Bl. 110, Sc. D, Parter

S-a anulat timbru judiciar de date cu caracter personal

J52/631/2013
EUID - ROONRC.J52/631/2013
CUI - 32473376

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI
OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu
DOSAR NR. 23412/20.07.2022
REZOLUȚIA nr. 3693 /21.07.2022
Pronunțată în ședința din data de: 21.07.2022

Mădălina-Lavinia Stănescu – PERSOANA DESEMNATA conform art. 11 alin. (1) din O.U.G. nr. 116/2009 pentru instituirea unor măsuri privind activitatea de înregistrare în registrul comerțului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, cu modificările și completările ulterioare,

Pe rol fiind soluționarea cererii de înregistrare nr. 23412 din data de 20.07.2022 pentru ANDRADA TOURS SRL, cod unic de înregistrare: 32473376, număr de ordine în registrul comerțului: J52/631/2013, identificator unic la nivel european: ROONRC.J52/631/2013.

PERSOANA DESEMNATĂ

Asupra cererii de față:

Prin cererea înregistrată sub nr. 23412 din data de 20.07.2022 s-a solicitat, înregistrarea în registrul comerțului a unor modificări referitoare la: schimbare certificat de înmatriculare conform Legii 152/2015 .

În susținerea cererii au fost depuse înscrisurile menționate în cererea de înregistrare.

Examinând înscrisurile menționate PERSOANA DESEMNATĂ, constatând că sunt îndeplinite cerințele legale, în conformitate cu art. 1,2 și 6 din O.U.G. 116/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, cu modificările ulterioare, ale Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 26/1990 privind registrul comerțului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii 359/2004 cu modificările și completările ulterioare urmează a admite prezenta cerere privind înregistrarea în registrul comerțului a modificărilor solicitate .

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN CONDIȚIILE LEGII
DISPUNE

Admite cererea de înregistrare așa cum a fost formulată și dispune înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor cu privire la: schimbare certificat de înmatriculare conform Legii 152/2015.

Dispune publicarea rezoluției pe pagina de internet a Oficiului Național al Registrului Comerțului.

Executorie de drept.

Cu drept de plângere, în termen de 15 zile, la Tribunalul Giurgiu în condițiile art. 6 alin. (3) - (5) și următoarele din O.U.G. 116/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, cu modificările ulterioare.

Pronunțată în ședința din data de: 21.07.2022

PERSOANA DESEMNATA,
Mădălina-Lavinia Stănescu

Referent/Redactat: M.

2 ex.

Data: 21.07.2022



DUPLICAT

**CONTRACT DE CONSTITUIRE A
DREPTULUI DE SUPERFICIE**

Între: -----

1. **DINU CRISTIAN**, cetățean român, domiciliat în municipiul București, A
l, identificat cu carte de identitate seria I numărul
și **DINU TANȚA**, cetățean român,
domiciliat în municipiul Giurgiu, strad _____, a _____ județul Giurgiu,
identificat cu carte de identitate seria (

2 soți, denumiți în continuare **PROPRIETARI**, -----

2. **ANDRADA TOURS Societate cu Răspundere Limitată**, persoană juridică română, cu sediul social
în municipiul Giurgiu, strada Decebal, camera 1, bloc 49/3d, scara B, etaj 1, apartament 19, județul Giurgiu,
având Cod Unic de Înregistrare 32473376/14.11.2013, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă
Tribunalul Giurgiu sub numărul J52/631/14.11.2013, Identificator Unic la Nivel European (EUID)
ROONRC.J52/631/2013, prin reprezentant doamna **DINU TANȚA**, cetățean român, domiciliată în municipiul
Giurgiu, s _____ județul Giurgiu, identificată cu carte de
identitate seria _____, administrator,
în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumit în continuare **SUPERFICIARUL**, -----

de comun acord am convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie
în următoarele condiții: -----

Subsemnații, **DINU CRISTIAN** și **DINU TANȚA**, în calitate de proprietari, constituim cu titlu gratuit
un drept de superficie asupra terenului în suprafață de 240 m.p. (suprafață rezultată din măsurătorile
cadastrale 230 m.p.), situat în intravilanul municipiului Giurgiu, bulevardul C.F.R., numărul 40, județul
Giurgiu, categoria de folosință arabil, în favoarea superficiarului, **ANDRADA TOURS Societate cu
Răspundere Limitată**, prin reprezentant doamna **DINU TANȚA**. -----

Terenul este identificat cu număr cadastral 42028 (număr cadastral vechi 4194), fiind intabulat în
cartea funciară numărul 42028 (număr carte funciară vechi 4449/N) a municipiului Giurgiu, județul Giurgiu,
conform Încheierii numărul 27174 din data de 11 octombrie 2006 emisă de către Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Giurgiu, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu. -----

Dreptul de superficie se constituie în scopul edificării unei construcții P+1E, având ca destinație birouri,
construcție ce urmează a deveni proprietatea superficiarului **ANDRADA TOURS Societate cu Răspundere
Limitată**, precum și în scopul intabulării acestei construcții în cartea funciară. -----

Subsemnații, **DINU CRISTIAN** și **DINU TANȚA**, am dobândit terenul ca bun comun, prin cumpărare
în timpul căsătoriei, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 3309 din data de 5
octombrie 2006 de către Biroul Notarului Public „Mihaela Neagoe”, cu sediul în municipiul Giurgiu, județul
Giurgiu. -----

Subsemnații, **DINU CRISTIAN** și **DINU TANȚA**, după ce ne-au fost aduse la cunoștință sancțiunile
prevăzute de articolul 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, pe proprie răspundere declarăm că
suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, fără a avea încheiată vreo convenție matrimonială.

Subscrisa, **ANDRADA TOURS Societate cu Răspundere Limitată**, prin reprezentant doamna **DINU
TANȚA**, prin prezentul contract, accept constituirea cu titlu gratuit a unui drept de superficie asupra
terenului în suprafață de 240 m.p. (suprafață rezultată din măsurătorile cadastrale 230 m.p.), situat în



Birou Individual Notarial „Drăgușin Steluța Nicoleta”
Municipiul Giurgiu, bld. Ion I.C. Brătianu, nr. 10-12, județul Giurgiu
Licența de funcționare nr. 3382/2966/20.12.2013
Telefon/Fax 0246.211.777 Telefon 0762.994.255
Operator de date cu caracter personal nr. 11483



intravilanul municipiului Giurgiu, bulevardul C.F.R., numărul 40, județul Giurgiu, categoria de folosință arabil, teren identificat cu număr cadastral 42028 (număr cadastral vechi 4194), fiind intabulat în cartea funciară numărul 42028 (număr carte funciară vechi 4449/N) a municipiului Giurgiu, județul Giurgiu, teren proprietatea soților DINU CRISTIAN și DINU TANȚA, în scopul edificării unei construcții P+1E, având ca destinație birouri, ce urmează a deveni proprietatea ANDRADA TOURS Societate cu Răspundere Limitată, precum și în scopul intabulării acestei construcții în cartea funciară. -----

Noi, părțile prezentului contract, DINU CRISTIAN, DINU TANȚA și ANDRADA TOURS Societate cu Răspundere Limitată, prin reprezentant DINU TANȚA, stabilim de comun acord ca termenul pentru care se constituie dreptul de suprafață să fie de 99 (nouăzecișinouă) ani, începând de astăzi, data autentificării contractului, dată de la care terenul se pune la dispoziția suprafațarului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a dreptului de folosință. În baza prezentului contract și a dreptului de folosință aici prevăzut, ANDRADA TOURS Societate cu Răspundere Limitată, își va putea înregistra punct de lucru la Registrul Comerțului. -----

Subsemnații, DINU CRISTIAN și DINU TANȚA, după ce ne-au fost aduse la cunoștință sancțiunile prevăzute de articolul 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, pe proprie răspundere, astfel cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare numărul 6319 din data de 29 ianuarie 2024 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, declarăm următoarele: -----

- terenul ce formează obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață se află în circuitul civil și nu este grevat de sarcini; -----
- nu a trecut în patrimoniul statului prin niciun act normativ, nu a fost înstrăinat, prin act autentic sau sub semnătură privată, a fost în stăpânirea noastră pe deplin și în mod continuu, de la data dobândirii și până în prezent fără nicio tulburare; -----
- nu a fost dat în folosință gratuită vreunei persoane fizice sau juridice, nu există contracte de asociere în participațiune sau orice alte obligații în legătură cu terenul sau care afectează sau pot afecta direct sau indirect terenul, la data semnării prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață în fața notarului public; -----
- nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională; -----
- nu am formulat vreo ofertă de vânzare, nu am încheiat cu nicio persoană fizică sau juridică vreun pact de opțiune sau promisiune de vânzare cumpărare a bunului respectiv; -----
- nu constituie obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul vreunei instanțe de judecată și nu face obiectul unor proceduri administrative de retrocedare sau expropriere a proprietății în baza legilor speciale; -----
- nu este clasat ca ansamblu sau sit arheologic; -----
- nu este sechestrat, nu s-au luat asupra sa măsuri asigurătorii și nu face obiectul niciunei urmăririi silite; -----
- nu ne aflăm în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a căsătorii un drept de suprafață și i-am prezentat suprafațarului, prin reprezentant, situația juridică și dreptul a terenului, nu am omis să prezentăm niciun aspect, informație sau document care, dacă ar fi cunoscut la data încheierii acestui contract, l-ar determina să nu mai încheie contractul. -----

Noi, părțile prezentului contract de suprafață, am luat cunoștință de prevederile articolului 695 din Codul civil potrivit cărora dreptul de folosință asupra terenului poate fi înstrăinat sau ipotecat numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției. -----

Prezentul contract încetează: -----

- la data expirării termenului; -----
- prin consolidare, dacă terenul și viitoarele construcții devin proprietatea aceleiași titular; -----
- prin pieirea construcțiilor; -----
- prin acordul scris al părților. -----



Birou Individual Notarial „Drăgulin Steluța Nicoleta”
Municipiul Giurgiu, bld. Ion I.C. Brătianu, nr. 10-12, județul Giurgiu
Licența de funcționare nr. 3382/2966/20.12.2013
Telefon/Fax 0246.211.777 Telefon 0762.994.255
Operator de date cu caracter personal nr. 11483



Dezmembrămintele constituite de superficial se sting în momentul încetării dreptului de superficie, cu excepția cazului în care dreptul de superficie s-a stins ca urmare a consolidării, caz în care dezmembrămintele se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei. -----

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de superficie în Cartea Funciară a terenului ce formează obiectul prezentului contract, înscriere ce se realizează de către notarul public. -----

Terenul este înregistrat în evidențele fiscale, având taxele și impozitele către stat achitate la zi, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local numărul 9650 din data 29 ianuarie 2024 emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, județul Giurgiu. -----

Subsemnații, **DINU CRISTIAN** și **DINU TANȚA**, declarăm că am pus la dispoziția superficialului, prin reprezentant, Certificatul de Urbanism numărul 37 din data de 22 ianuarie 2024 emis de către Primăria municipiului Giurgiu, județul Giurgiu. -----

Subscrisa, **ANDRADA TOURS Societate cu Răspundere Limitată**, prin reprezentant **DINU TANȚA**, declară că am luat cunoștință de conținutul Certificatului de Urbanism numărul 37 din data de 22 ianuarie 2024 emis de către Primăria municipiului Giurgiu, județul Giurgiu. -----

Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de **20.271 lei (douăzeciimiidouă sute șaptezeci și unulei)** stabilită conform Studiului de piață pentru anul 2024 privind valorile minime imobiliare în județul Giurgiu. -----

Înainte de semnarea prezentului contract, noi, părțile, am luat cunoștință personal de cuprinsul actului, care ne-a fost citit și de către notarul public, constatând că acesta corespunde pe deplin voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, menționăm că în exprimarea consimțământului nu am fost influențați sau constrânși, ne exprimăm acordul liber, în cunoștință de cauză, solicităm în mod expres autentificarea actului în această formă, drept pentru care semnăm unicul exemplar original. Menționăm, totodată, că ni s-au explicat conținutul și efectele juridice ale acestuia și ne obligăm să răspundem în fața oricăror autorități pentru prezentul act. -----

Redactat, procesat și autentificat la Birou Individual Notarial „Drăgulin Steluța Nicoleta”, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, unul pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților. -----

PROPRIETARI,
DINU CRISTIAN

SUPERFICIAR,
ANDRADA TOURS S.R.L.,
prin reprezentant DINU TANȚA

DINU TANȚA





Birou Individual Notarial „Drăgulin Steluța Nicoleta”
Municipiul Giurgiu, bld. Ion I.C. Brătianu, nr. 10-12, județul Giurgiu
Licența de funcționare nr. 3382/2966/20.12.2013
Telefon/Fax 0246.211.777 Telefon 0762.994.255
Operator de date cu caracter personal nr. 11483



R O M Â N I A
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL „DRĂGULIN STELUȚA NICOLETA”
municipiul Giurgiu, bld. Ion I.C. Brătianu, nr. 10-12, județul Giurgiu
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 3382/2966/20.12.2013

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 85
data 01 luna februarie anul 2024

În fața mea, **DRĂGULIN STELUȚA NICOLETA**, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat: -----

DINU CRISTIAN, cetățean român, domiciliat în municipiul București, /
-----, 4, identificat cu carte de identitate seria ----- numărul
-----, în nume propriu, -----

DINU TANȚA, cetățean român, domiciliată în municipiul Giurgiu, s
județul Giurgiu, identificată cu carte de identitate seria C
emisă de -----, în nume propriu și în calitate de reprezentant al societății
ANDRADA TOURS Societate cu Răspundere Limitată, persoană juridică română, cu sediul social în
municipiul Giurgiu, strada Decebal, camera 1, bloc 49/3d, scara B, etaj 1, apartament 19, județul Giurgiu, având
Cod Unic de Înregistrare 32473376/14.11.2013, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă
Tribunalul Giurgiu sub numărul J52/631/14.11.2013, Identificator Unic la Nivel European (EUID)
ROONRC.J52/631/2013, -----

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice, că cele cuprinse
în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar
original. -----

În baza articolului 12, litera b, din Legea numărul 36/1995 republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat un impozit de 204 lei, achitat cu chitanța fiscală numărul 12 din data de 1 februarie 2024
emisă de biroul notarial, din care 50%, respectiv suma de 102 lei urmează a fi virată la bugetul consolidat și
50%, respectiv suma de 102 lei urmează a fi virată la bugetul unității administrativ-teritoriale pe teritoriul
căreia se află terenul. -----

S-a încasat taxă cadastru de 101 lei, achitată cu chitanța fiscală numărul 158298 din data de 1 februarie
2024 emisă de ANCPI. -----

S-a perceput onorariul notarial de 955 lei + 181,45 lei TVA, achitat conform bonului fiscal numărul 04
din data de 1 februarie 2024 emis de biroul notarial. -----

S-au încasat cheltuieli de arhivare în sumă de 45 lei + 8,55 lei TVA, achitat conform bonului fiscal
numărul 04 din data de 1 februarie 2024 emis de biroul notarial. -----

NOTAR PUBLIC,
DRĂGULIN STELUȚA NICOLETA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare de **DRĂGULIN STELUȚA NICOLETA**, notar public,
astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul. -----

Cumparator : ANDRADA TOURS SRL

Nr. aviz insotire a marfii:

[illegible]

Ordin de plata buget

Detalii client

Numar ordin: 615
Nume platitor: ANDRADA TOURS SRL
Cod fiscal/CNP: 32473376

Detalii transfer

Cont platitor: RO34BTRLRONCRT0233861001
Nume beneficiar: REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Trezorerie: TREZORERIA
Cont beneficiar: RO36TREZ70020F335000XXXX
Cod fiscal beneficiar: 17244352
Suma: 433.00
Detalii plata: TAXA ELABORARE PUD ANDRADA TOURS S R L
Data crearii: 05.12.2024
Data tranzactiei: 05.12.2024
Tip transfer: Normal
Semnatari: DINU TANTA
Status: Procesata

Semnatura platitor



PROIECT NR.	08/2024
BENEFICIAR	TANTA DINU repr. ANDRADA TOURS SRL
FAZA DE PROIECTARE	P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
OBIECTIV	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CLADIRE DE BIROURI
AMPLASAMENT	NC 42028 Bd. CFR, NR. 40, mun. Giurgiu jud. Giurgiu
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARHITRAD 474 S.R.L. Str. Petre Ghelmez, bl. 113, scara A, parter. municipiul Giurgiu, județul Giurgiu
VOLUM	PIESE SCRISE ȘI DESENATE

BORDEROU

PIESE SCRISE

COPERTA	
BORDEROU	
MEMORIU JUSTIFICATIV	
CAP. 1	INTRODUCERE
CAP. 2	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
CAP. 3	SITUAȚIE EXISTENTĂ
CAP. 4	REGLEMENTĂRI
CAP. 5	CONCLUZII
CAP. 6	DISPOZIȚII FINALE

PIESE DESENATE

1.	Planșa U-1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Sc. 1:2000
2.	Planșa U-2	SITUAȚIA EXISTENTA	Sc. 1:500
3.	Planșa U-3	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Sc. 1:500
4.	Planșa U-4	SITUAȚIA JURIDICA	Sc. 1:500
5.	Planșa U-5	REGLEMENTĂRI EDILITARE	Sc. 1:500
6.	Planșa U-6	MOBILARE URBANA	Sc. 1:500
7.	Planșa U-7	ILUSTRARE TEMA	Sc. 1:500

Întocmit,

Arh. urb. Sofian Niculescu

Stg. Arh. Master urb. Angelica Mihaela Raducu

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării

CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI

Numărul de identificare

PROIECT NR. 8 / 2024

Faza de proiectare

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

Proiectant general

S.C. ARHITRAD 474 S.R.L., Mun. GIURGIU

Proiectant de specialitate

Arh. Urb. Sofian Niculescu

Arh. Urb. Angelica Mihaela Raducu

Beneficiar

TANTA DINU repr. ANDRADA TOURS SRL

Amplasament

BD. CFR, NR. 40, MUN. GIURGIU

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentului studiu îl constituie stabilirea regurilor de organizare urbanistica de edificare a unei cladiri de birouri in regim P+1E si amenajarilor aferente acestora pe lotul in suprafata de 230 mp cu deschidere la fdt. Cantonului cu acces din bd. CFR, 10.82 m si lungimea de max 31.47 m amplasat pe bd. CFR, nr.40, mun. Giurgiu.

Planul Urbanistic de Detaliu vrea sa reglementeze zona edificabila a terenului pentru realizarea unei constructii care nu se pot incadra in edificabilul existent, de asemenea si amenajarea spatiilor exterioare (trotuare, alei pietonale, acces auto,

parcari, spatii verzi) cat si asigurarea utilitatilor pentru acest imobil (alimentare apa, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrica si cu gaze naturale etc).

Parcela în studiu se află în zona centrala a municipiului Giurgiu în subzona LM 1 destinata locuintelor în regim de inaltime P+1E+M în zone construite, zonă cu puternic potential de dezvoltare în verderea locuirii si domeniul serviciilor, în care sunt permise insertii de IS2A- subzone comert servicii.

Fundatura Cantonului este strada ce deservește terenul ce face obiectul studiului si care face legatura cu o artera principala a orasului, bulevardul CFR.

Totodată, se află în proximitatea bld. CFR , terenul se situează în planul doi si este deservit de un drum de importantă redusă ceea ce asigură un climat linistit, fără zgomote puternice, potrivit pentru birouri.

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr 387 din 30.05.2024), a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa în concordanta cu interesul public zonal, teren situat în municipiul Giurgiu, bld. CFR, nr. 40.

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc între beneficiar si proiectant si are ca obiect stabilirea conditiilor de constructibilitate pe terenul în suprafata de 230,00 mp proprietate privata a sotilor TANTA DINU si CRISTIAN DINU conf.CVC 3309/ 05.10.2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, si cu drept de superficie în favoarea ANDRADA TOUR SRL.

Terenul este situat în intravilan mun.Giurgiu pe fdt Cantonului din bld. CFR având conf. CF 42028 are destinatia intravilan, curtii constructii.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirilor pe teren
- extinderea edificabilului
- integrarea în fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare
- obiectivul studiat se încadrează în prevederile urbanistice rezultate din PUG – functional si regim de inaltime

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri de birouri în regim P+1E din structura metalică prefabricată pentru agenția de turism ANDRADA TOUR.

1.3..Surse documentare – baza topografică

Ca sursă de documentare pentru analiza documentației a stat baza topografică formată din planuri topografice scara 1:5000, 1:1000 și scara 1:500 ale zonei studiate, conținute în documentațiile de carte funciară puse la dispoziție de către beneficiar întocmită de SC RAV TOPO SRL .

Pentru stabilirea caracteristicilor geomorfologice ale terenurilor a fost utilizat studiu geologic elaborat de inginer geolog atestat (atașat documentației), soluțiile de asigurare a dotărilor tehnico – edilitare, propunerile administrației locale în privința dezvoltării zonei și a principalelor probleme pe care documentația P.U.D. le va soluționa.

De asemenea la baza elaborării prezentei documentații au stat conținutul și prevederile Planului General de Urbanism și ale Regulamentului Local de Urbanism mun. Giurgiu – avizate și aprobate ca metodologie de lucru. Datele conținute în piesele scrise și desenate au fost analizate, structurate și organizate conform prescripțiilor și conținutului cadru aprobate prin Ordinul nr. G.M-007-2000 al M.L.P.A.T. în concordanță cu Legea privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația este elaborată în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare specifice domeniului și au implicații în amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității:

Metodologia utilizată este în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru PUD” – aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. indicativ “GM 009/iunie 2000 nr. 270 august 2010 în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente*);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Hotararea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Codul civil.

CAP.2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Amplasamentul investitiei studiate se afla pe un teren in suprafata de 230.00 mp. Conform CF 42028 si este proprietatea sotilor TANTA DINU si CRISTIAN DINU conf.CVC 3309/ 05.10.2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, si cu drept de superficie in favoarea ANDRADA TOURS SRL..

Terenul este situat in intravilan mun.Giurgiu pe bld CFR avand conf. PUG, destinatia c.c.

Terenul are o forma neregulată si are acces auto și pietonal direct la fdt. Cantonului din partea de Est, și are următoarele vecinătăți:

- NORD– NR CAD 42028, IVAN CRISTIAN
- SUD – VAITIS DINCUTA
- EST – FDT. CANTONULUI
- VEST – CHIRAN

2.2. Prescripții și reglementări din P.U.G. elaborat

Potrivit Planului Urbanistic General al mun. Giurgiu aprobat prin HCL nr. 387.30.05.2024, terenul se afla in intravilanul mun. Giurgiu , avand o suprafata de 240 din acte si 230mp din masuratori conform actelor de proprietate.

In zona studiata functiunea predominanta este cea de locuire LM 1 cu insertii de IS2A, , iar destinatia terenului stabilita prin P.U.G. se incadreaza in zona de locuinte si functiuni complementare.

. Aceasta subzona functionala este caracterizata prin urmatoarele utilizari:

- locuire
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- parcaje la sol
- pentru servicii se admit doar cele specificate in RLU PUG Giurgiu.

. În prezent suprafața de teren studiată este liberă de construcții si nu are branșamente la: apă, canal, electricitate, gaze naturale, telecomunicații.

CAP.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Situația existentă a zonei studiate se prezintă astfel:

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație:

Zona studiată dispune de posibilități de legătură cu trama stradală majoră de deservire a zonei din care face parte. Accesul pe terenul luat în studiu se realizează în prezent din fdt. Cantonului la cca 100m din bld. CFR.

De asemenea terenul se afla situat la cca 200m fata de soseaua Bucuresti o importantă arteră a municipiului Giurgiu.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți, indici de ocupare a terenului

Suprafața terenului studiat este de 230 mp din masuratori si are o formă aproximativ neregulata cu o cale de acces de 7m iar terenul pe care se delimiteaza

edificabilul are deschidere de aproximativ 8.26-1082m cu o adincime de 25.23-31.47m.

Limitele terenului studiat sunt:

- la S – 31.47m
- la N – 25.93m
- la E – 10.82 m
- la V – 8.26m

Terenul studiat este liber de construcții.

La data elaborării prezentului studiu, terenul este liber de construcții, astfel încât

POT existent – 0%, CUT existent – 0,00.

Terenul este parțial împrejmuit .

3.3. Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Terenul studiat se află amplasat în zona centrală a localității și are un caracter predominant de locuire cu inserții comerț- servicii și administrativ .

3.4. Regimul juridic al terenului

Terenul studiat de 230,00 mp. proprietate privată a soților TANTA DINU și CRISTIAN DINU conf.CVC 3309/ 05.10.2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, și cu drept de suprafață în favoarea ANDRADA TOURS SRL.

3.5. Elemente ale cadrului natural.

Relieful zonei este cel de câmpie, făcând parte din Lunca Dunării, Această subunitate, ce se extinde în tot județul Giurgiu, reprezintă o fasie de tranziție către câmpia subsidentă Burnazului și prezintă următoarele caracteristici:

- Raurile sunt foarte puțin adâncite, iar albiile sunt adesea mlăștinoase;
- Panza freatică este la mică adâncime (4.5m), astfel ca în perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;

- Subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

Conditii hidrogeologice

Pe amplasamentul studiat nivelul panzei freatice va fi stabilit in urma efectuării studiului de specialitate, realizat de inginerul de specialitate.

Din punct de vedere hidrogeologic, se delimiteaza structura stratului acvifer ce se dezvolta la nivelul depozitelor pleistocen superior. Rezerva de apa a acestei structuri se reface din apele de precipitatii si din reseaua hidrografica principala din zona.

Nivelul stratului acvifer freatic se situeaza la adancimi de 4.50m fata de nivelul terenului si nu are influenta asupra fundatiilor, dar are influenta asupra terenului de fundare.

Conditii geotehnice

Stratificatia va rezulta si va fi prezenta in detaliu in studiul geotehnic atasat. Presinea conventionala recomandata conform NP 112-2014, anexa D, tabel D.2, este $P_{conv} = 225 \text{ kPa}$ si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = 2,00\text{m}$ si latimi ale fundatiilor $B=1,00\text{m}$.

Adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m, conform STAS 6054/1997.

Amplasamentul cercetar este situat intr-o zona cu intensitate seismica 7,5 pe scara MSK unde indicele 1 reprezinta o perioada de revenire de cca 50 de ani – risc seismic mare.

Condiții atmosferice.

Clima este continentală, cu ierni reci și veri călduroase, ce se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de $11,5^\circ \text{C}$. În luna iulie media termică depășește 23°C , iar în ianuarie oscilează între $1,5^\circ \text{C}$ și $5,4^\circ \text{C}$. Radiația solară depășește 125 kcal/cm^2 , determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual,

înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții.

Noua zonă de birouri are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale cetei și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

Seismicitate. Conform normativului P 100/2013, amplasamentul se află în zonă de hazard seismic caracterizată prin $a = 0,25g$, având perioada de colț $T_c = 1,0$ s;

3.6. Echipare edilitară

În zonă există echipare tehnico-edilitară (energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă, canalizare).

CAP.4. REGLEMENTĂRI - PROPUNERI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Obiectivele solicitate prin tema program.

Ca urmare a solicitării investitorului, pe amplasamentul propus, acesta a lansat prezentul studiu care va fi necesar aflării unor căi avantajoase de mărire a edificabilului dat fiind faptul că acesta dorește amplasarea unei clădiri de birouri P+1E raportată la configurația terenului.

În urma analizei sitului studiat, a corelării acestuia cu fondul construit din zonă, a principiilor urbanistice și a intențiilor de dezvoltare a municipiului s-a conturat o zonă edificabilă (planșa 3 – Reglementări urbanistice).

Aliniamentul construcției propuse este preluat de la construcțiile existente.

Tema prezentului P.U.D., este construirea unor clădiri cu înălțime P+1E care sa deserveasca birourile societati . Construcții configurate în amplasamentul studiat respectă condițiile de vecinătate conform codului civil, în sensul respectării distanțelor față de vecinătăți. Acolo unde nu vor putea fi respectate aceste condiții se va solicita acordul proprietarului.

- pe N - 2.33 m
- pe S - 0.60 m.
- pe E - 12.36 m.
- pe V - 6.73 m.

Alcătuire constructivă propusă pentru rezistență la foc:

Clădirile au fost încadrate în gradul II de rezistență la foc. Pentru încălzirea spațiilor se va folosi o centrală termică pe gaz .

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Funcțiunea reglementată a zonei este de „zonă cu funcțiuni predominant de locuire cu insertii comert servicii”.

În acest sens amplasarea construcției principale (locuinta) și conformarea ei a fost gândită pentru crearea unui volum unitar și funcțional amplasat în teren, respectând condițiile impuse în capitolul 4.

Construcțiile propuse vor fi compuse din volume cu regim de înălțime P+1E.

4.3. Capacitate, suprafață desfășurată.

Construcția nouă cu funcțiunea de birouri are următorii indicatori:

BILANT EXISTENT/ PROPUȘ NR.CAD. 42028				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata maxima constructi la sol (constructi existente si propuse)	0.00	0.00%	63.00	27.40%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcaje la sol	0.00	0.00%	90.00	39.10%
Teren neamenajat	230	0.00%	0.00	0.00%
Suprafata maxima spatiu verde	0.00	0.00%	77.00	33.50%
Suprafata desfasurata maxima	0.00		126	
P.O.T. maxim	40.0%		40.00%	
C.U.T. maxim	1.00		1.00	
Regim de inaltime	P+1E		P+1E	
TOTAL	230.0	100%	230.0	100%

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese).

Construcțiile propuse a fost concepute sa se incadreze in zona, avand un regim mic de inaltime si fiind dispuse izolat pe teren avand vecinatati la care sa se alinieze.



4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente.

Destinația clădirii și necesitatea asigurării prin soluții tehnice și de arhitectură a unui standard corespunzător acestora, au determinat adoptarea unor finisaje adecvate care să exprime și să asigure calitatea, fiabilitatea, rezistența, precum și un aspect plăcut. Prin aspectul estetic proiectat, nu se produce un impact negativ în armonizarea cu construcțiile învecinate existente. Materialele și culorile folosite vor sugera funcțiunea obiectivului.

În rezolvarea cerințelor specifice acestui amplasament s-a ținut cont de configurația urbanistică a ansamblului existent și de propunerile Planului Urbanistic

de Detaliu urmărindu-se păstrarea principiului unității de ansamblu în următoarele condiții:

- completarea zonei, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul creșterii traficului zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- preluarea elementelor din regulamentul aferent P.U.G. Giurgiu

4.6. Modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale.

Amplasamentul studiat este deservit de bld. CFR. Accesul auto cât și pietonal se realizează din acesta print fdt. Cantonului de minim 7.00 m.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.

Construcția propusă se integrează în cadrul natural al zonei prin volumetria specifică proiectată, care este completată compozițional și funcțional clădirile din vecinătatea bld. CFR.

În urma acestei analize urbane morfologice, se conturează următoarele principii de conformare reglementare a volumului preconizat:

- ocuparea terenului va fi izolată în concordanță cu specificul zonal cât și cu specificul zonal funcțional – locuire, comerț-servicii.
- înălțimea maximă propusă nu va depăși P+1E.
- se va ține cont de particularitatea sitului și de aspectul general al zonei, conform exigențelor actuale de coerență și eleganță a arhitecturii europene

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.

Prin analiza de evaluare a problemelor de mediu existente se evidențiază:

- pe amplasamentul studiat, prin realizarea obiectivului propus cu caracter de locuire, nu se produce un impact negativ asupra mediului înconjurător, fiind situat într-o zonă destinată locuirii individuale.
- terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.

- construcția propusă nu va produce în principal noxe de poluare a aerului, solului sau apei; zona neconstruită va fi amenajată peisagistic. Se vor respecta condițiile de depozitare controlată a deșeurilor.

4.9. Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi.

Pe terenul studiat a fost prevăzută o zonă amenajată cu spații verzi permanente perimetral construcțiilor deoarece suprafața construcției ocupă cca. 30% din teren, diferența fiind amenajată cu circulații, parcaje, trotuare de gardă și spații verzi.

Suprafața de teren liber va fi plantată provizoriu până la realizarea altor investiții pe amplasament.

4.10. Regimul de construire (P.O.T. și C.U.T.).

Pe terenul studiat și reglementat conform planurilor anexate au fost realizați următorii indicatori:

- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI = 27.40 %
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI = 0,55
- procent maxim de ocupare a terenului (POT) = 35 %
- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) = 1,0 mp ADC/mp.

4.11. Regim de înălțime.

Cladirile propuse sunt construcții cu regim de înălțime P, P+1E având înălțimea maximă de 10 m.

4.12. Profile transversale caracteristice.

Pentru asigurarea condițiilor de circulație auto, cu ocazia integrării noii construcții, nu sunt necesare intervenții la infrastructura rutieră. Se vor păstra zonele non-edificabile propuse prin PUG pentru modernizarea celor existente.

4.13. Echiparea edilitară.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat este realizat prin racord la rețeaua urbană din zona cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare

Apele menajere de la clădirea de birouri vor fi colectate în rețeaua de canalizare urbană din zona prin bransamentul existent pe teren.

Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabil sau platforme betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare și deversate pe terenul natural.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze de presiune medie din care se poate alimenta și construcția propusă.

Alimentarea cu energie termică a obiectivului propus – centrala pe gaz.

Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul studiat nu există rețea electrică. Branșarea noii construcții propuse se va face după studiul de soluție a proiectantului de specialitate.

Telecomunicații

În zona amplasamentului nu există instalații de telecomunicații subterane care nu vor fi afectate.

Gospodăria comună

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate într-un spațiu special amenajat. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu un operator autorizat.

4.14. Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial este întocmit doar pentru amplasamentul propus și consemnează în principal indici suprafeței de 230,00 mp de la zona aferentă birourilor prin ocuparea propusă a terenurilor. Bilanțul teritorial reglementat evidențiază următoarele suprafețe pe funcțiuni:

BILANȚ TERITORIAL

Zone, funcționalități		Existent		Propus	
		Supr. (mp)	% din total	Supr. (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		230,00	100,00	230,00	100,00
Construcții	edificabil	0,00	0,00	87	35%
Teren curții construcții		230	100,00	230	100
Construcții în regim P,P+1E		0.00	0.00	63.00	27.40
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje,		0.00	0,00	90.00	39.13
Spații verzi amenajate		0,00	0,00	77.00	33.47
Locuri de parcare	autovehicule	00,00		3 loc /50,00	
Nivele ale construcției		0,00		2(parter+etaj) Hmax=10m	
P.O.T. (100xSc/St)		0,00		27.40%	
C.U.T. (Scd/St)		0,00		0.55	

CAP.5. CONCLUZII

Soluția pentru care s-a optat în vederea realizării investiției propuse în această zonă, prin sistematizarea zonei luată în studiu, și ținând seama de prevederile P.U.G.-ului, dă posibilitatea investitorilor să înceapă demersurile pentru obținerea autorizației de construire.

Prin realizarea acestei lucrări se completează zona cu noi clădiri care vor crea plus valoare fondului construit al localității.

Proiectantul exprimă următoarele opțiuni având ca punct de vedere și solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul studiului de față:

- îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu.
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunilor solicitate și o bună vecinătate prin extinderea edificabilului,

CAP.6. DISPOZIȚII FINALE

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție.

Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției.

După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

Modificările datelor și conținutul documentației nu pot fi făcute decât cu acordul expres al proiectantului general.

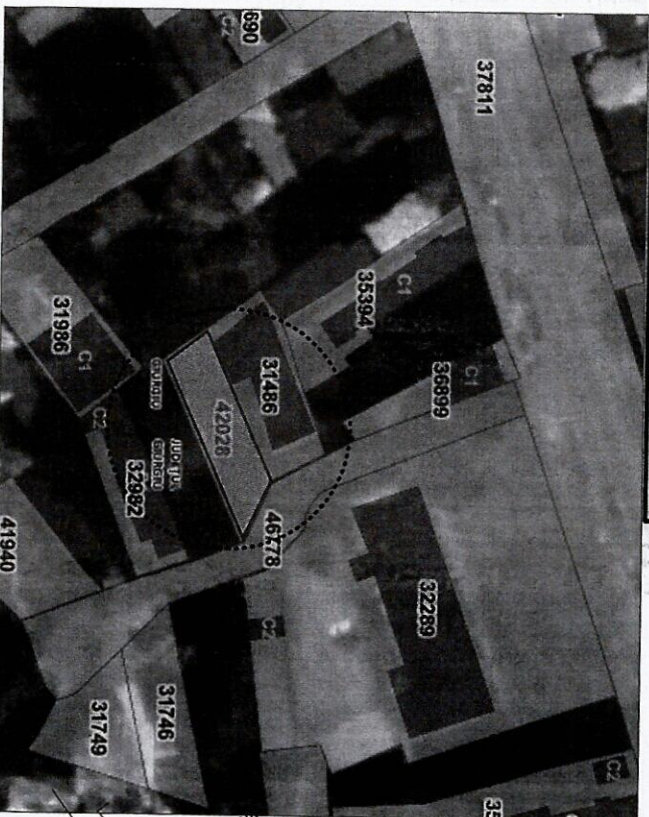
Documentația a fost întocmită în faza de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) în 3 (trei) exemplare toate cu aceeași valabilitate.

ÎNTOCMIT

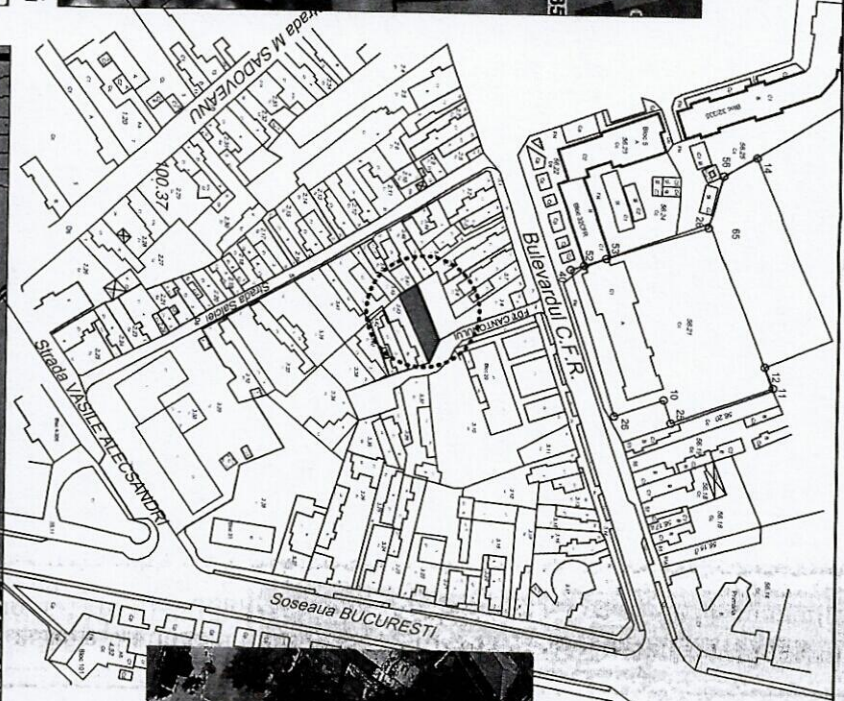
Arh. Urb. Sofian Niculescu

PUD

PLAN URBANISTI DE DETALIU
PT: "OBTINEREA AUTORIZATIEI PENTRU
CLADIRE BIROURI"



PLAN DE INCADRARE IN PUG



PLAN DE
INCADRARE
SCARA 1 : 2000



AMPLASAMENT NC 42028

BENEFICIAR:

ANDRADA TOURS SRL
repr. Tania Dinu
Str. Decemb. bl. 49/3D, sc. B,
et. 1, ap. 19,
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelmez, B1113, Porter
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

Arh. urb. SOFIAN NICULESCU,
Sieg. arh. master urb. ANGELICA
MIHAELA RADUCU

TITLU :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SCARA 1:500

Bulevardul CFR, nr. 40,
CF 42028, mun. Giurgiu.

Planşa Nr. UI - PR. 8/2024

PLAN DE INCADRARE

PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PT: "OBTINEREA AUTORIZATIEI PENTRU
CLADIRE BIROURI"

LOCUINTE PARTER

LOCUINTE PARTER

LOCUINTE PARTER

LOCUINTE P+1E

LOCUINTE P+1E
CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

AMPLASAMENT
STUDIAT
Bd-ul CFR, nr. 40

DEFASURARE FRONT EXISTENT

LOCUINTE PARTER

LOCUINTE PARTER

LOCUINTE PARTER

LOCUINTE P+1E

LOCUINTE P+1E
CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

DEFASURARE FRONT PROPUA

ILUSTRARE
TEMA

SCARA 1 : 500

PERSPECTIVA BDUL CFR

BENEFICIAR:

ANDRADA TOURS SRL
repre. Tania Diniu
Str. Decobul , bl. 49/3D, sc B,
et. I, ap 19,
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelemet, BL113, Parter
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

Arh.urb. SOFIAN NICULESCU,
Sig.urb. master urb. ANGELICA
MIHAELA RADUCU

TITLU :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

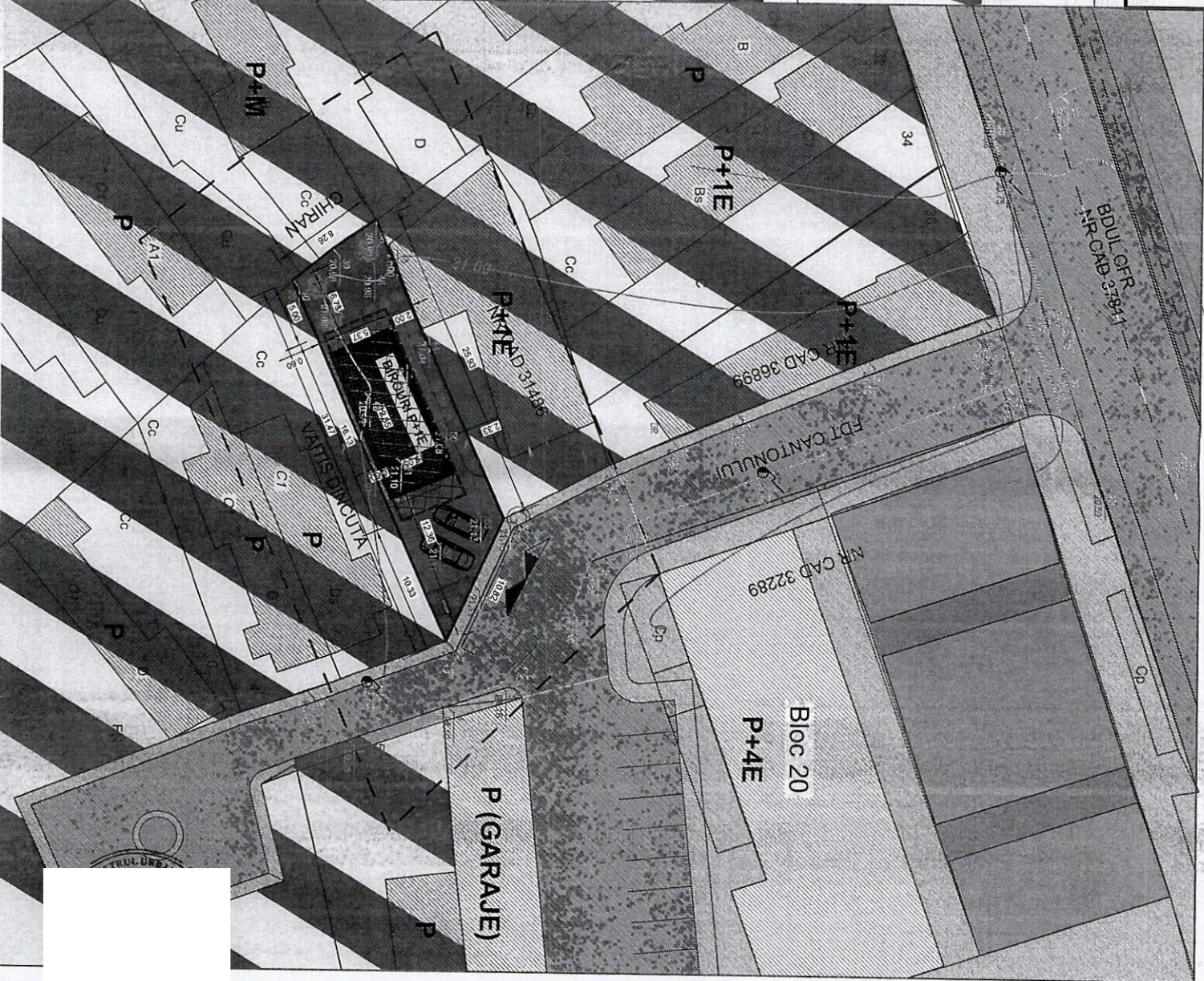
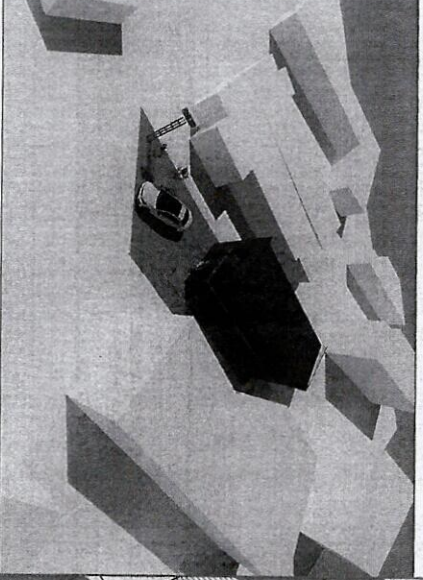
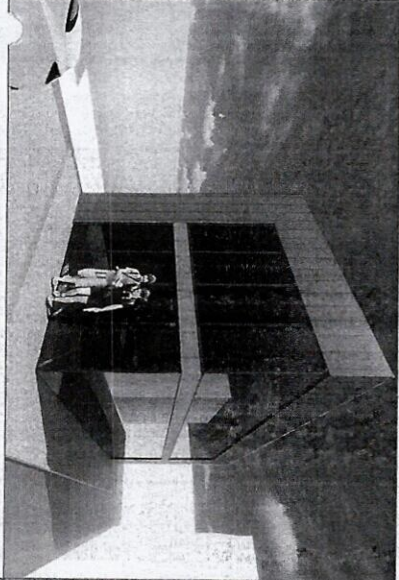
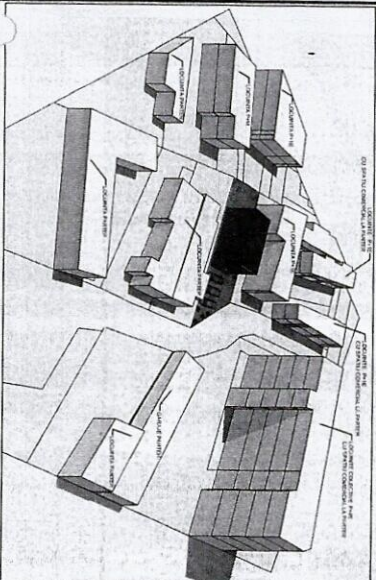
SCARA 1:500

Bulevardul CFR, nr. 40,
CE 42028 , mun. Giurgiu.

Planşa Nr: U7-PR.8/2024
ILUSTRARE TEMA

PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PT. "OBTINEREA AUTORIZAȚIEI PENTRU
CLADIRE BIROURI"



**MOBILARE
URBANA**
SCARA 1 : 500

- LIMITA ZONEI STUDIAȚE
- LIMITA PROPRIETATE LOT
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA PARCELE
- ZONA EDIFICABILA
- ZONA LIMIT locuințe individuale
- ZONA LIMIT locuințe colective
- SPATII VERZI - V2
- CIRCULAȚII - CC
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

BENEFICIAR:

ANDRADA TOURS SRL
reprez. Tania Dinu
Str. Decembri, bl. 49/3D, sc B,
et. 1, ap 19,
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Gheorghiu, bl. 113, Parter
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

Arh.urb. SOFIAN NICULESCU,
Sigarh, master urb. ANGELICA
MIHAELA RADUCU

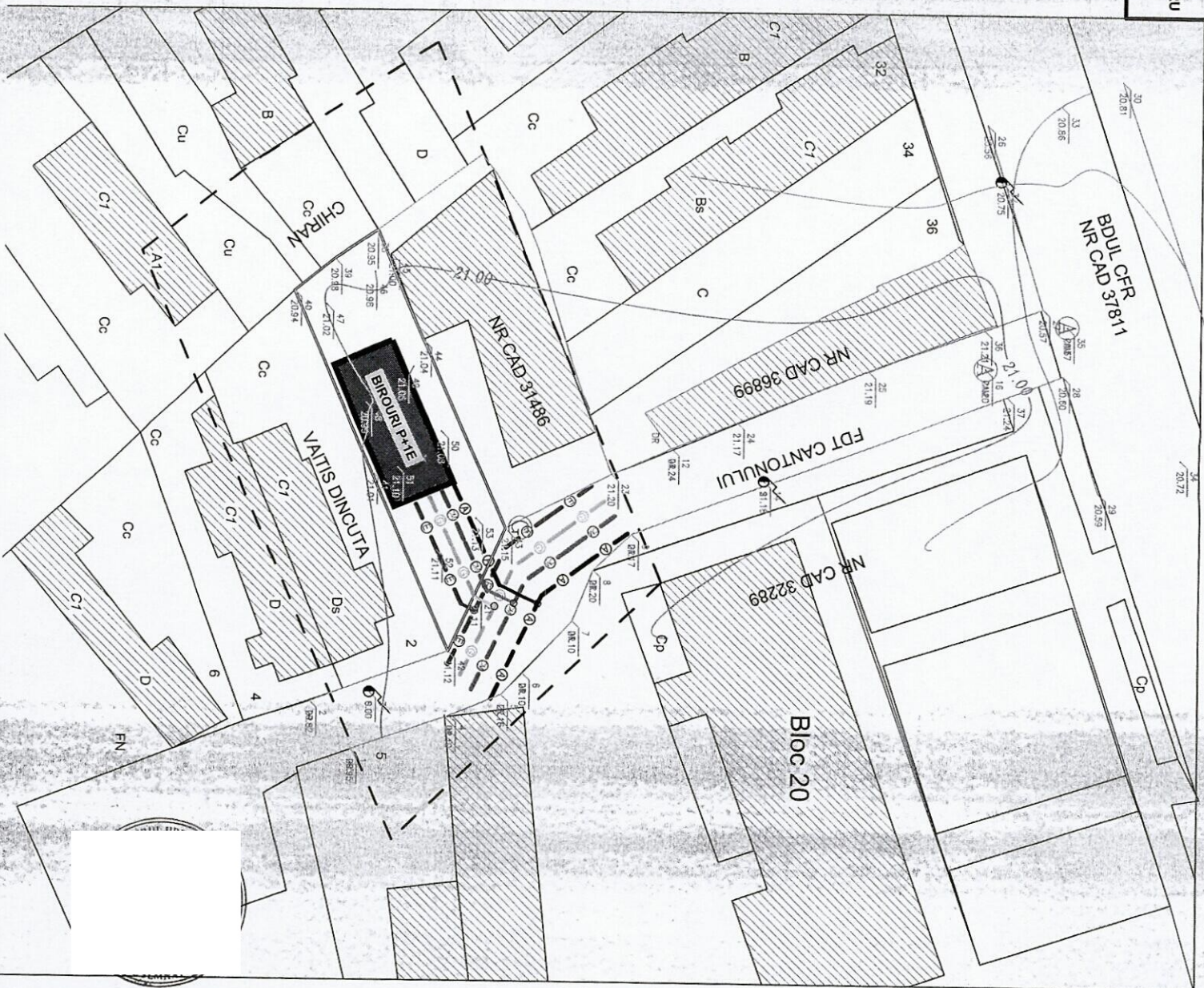
TITLU:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SCARA 1:500

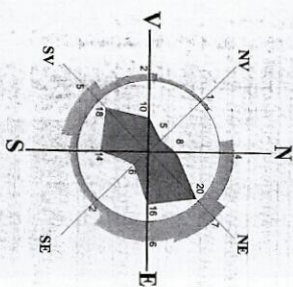
Bulevardul CFR, nr. 40,
CF 42028, mun. Giurgiu.

Planşa Nr. U6- PR. 8/2024
MOBILARE URBANA



REGLEMENTARI EDILITARE

SCARA 1 : 500



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ===== LIMITA PROPRIETATE LOT
- ===== LIMITA PARCELE

RETELE EDILITARE :

- RETEA ELECTRICA
- RETEA APA POTABILA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA
- RETEA CANALIZARE PLUVIALA
- RETEA GAZE NATURALE

BENEFICIAR:

ANDRADA TOURS SRL
repr. Tania Dihu
Str. Decobal, bl. 49/3D, sc B,
et. 1, ap 19,
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Gheorghiu, Bl. 113, Parter
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

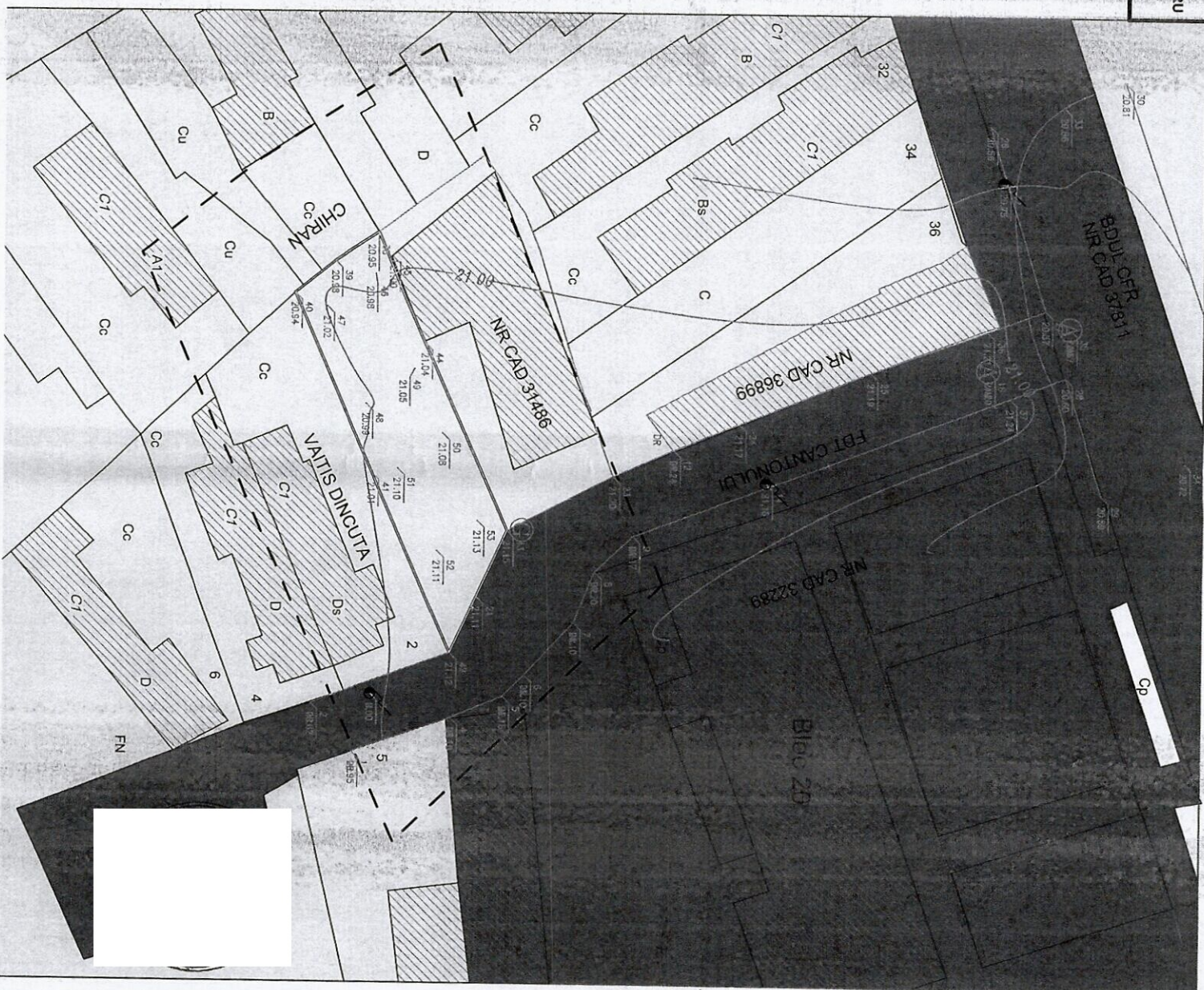
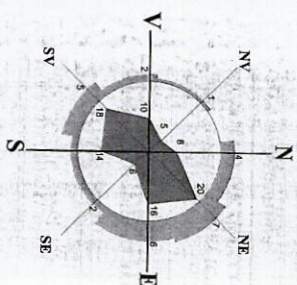
Arh.urb. SOFIAN NICULESCU,
Sig.urb. master urb. ANGELICA
MIHAELA RADUCU

TITLU:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SCARA 1:500

Bulevardul CFR, nr. 40,
CF 42028, mun. Giurgiu.

Planşa Nr. US-PR. 8/2024
REGLEMENTARI EDILITARE

SITUATIA
JURIDICA
SCARA 1 : 500

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIASTE
- ===== LIMITA PROPRIETATE LOT
- ===== LIMITA PARCELE
- ===== PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- ===== -TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- ===== -TEREN DOMENIU PUBLIC
- ===== -TEREN NON EDIFICANDI

BENEFICIAR:

ANDRADA TOURS SRL
repr. Tania Dihu
Str. Decobol, bl. 49/3D, sc B,
et. I, ap 19,
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Pete Ghehne, Bl. 113, Pater
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

Arh.urb. SOFIAN NICULESCU,
Sig.urb. master urb. ANGELICA
MIHAELA RADUCU

TITLU:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

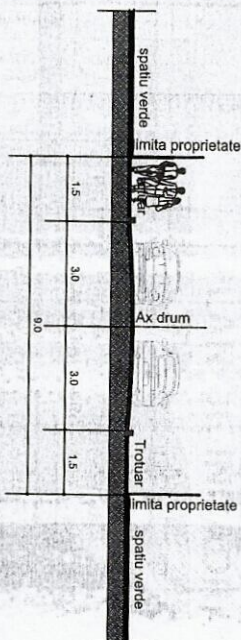
SCARA 1:500

Bulevardul CFR, nr. 40,
CF 42028, mun. Giurgiu.

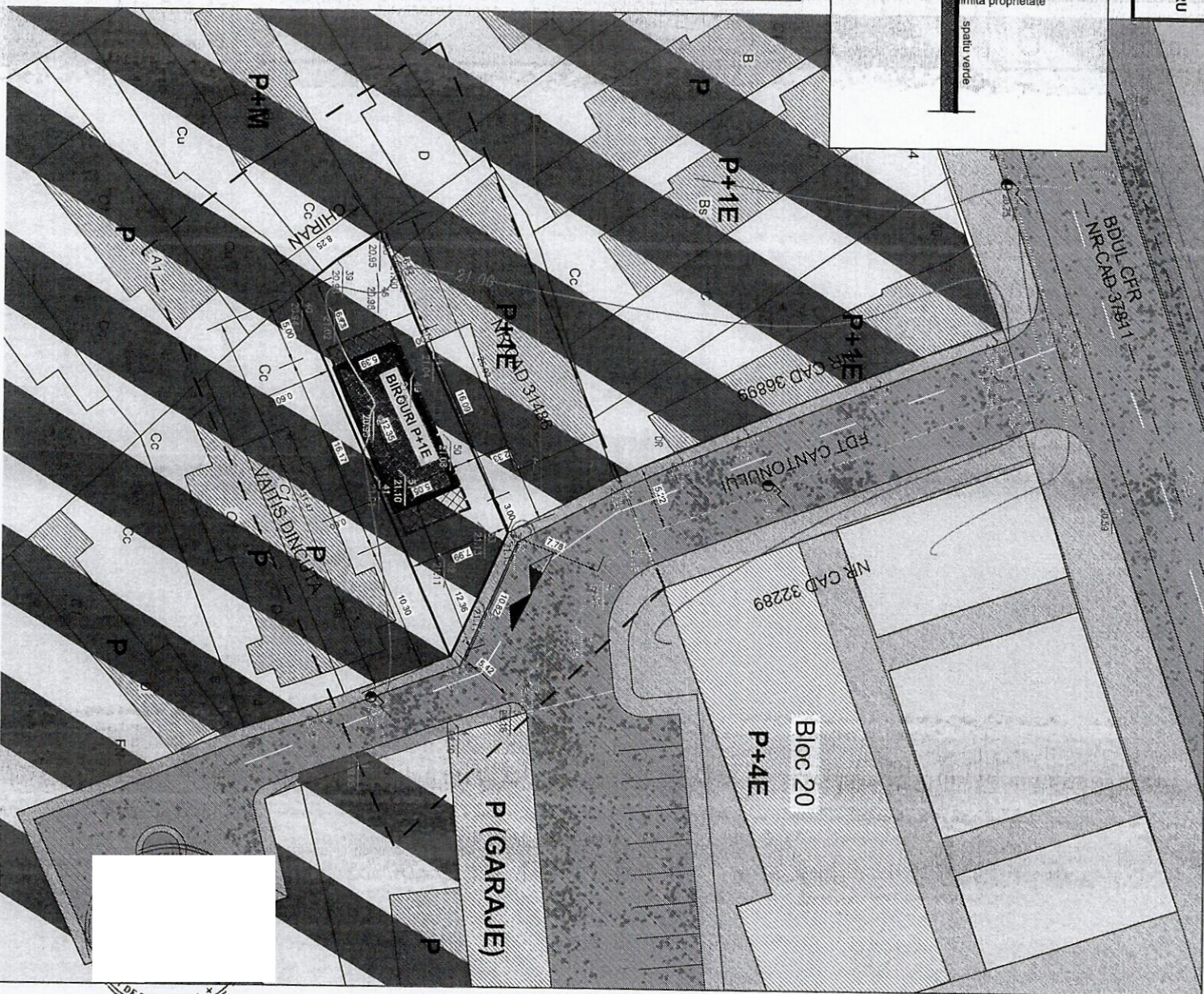
Planşa Nr. U4-PR. 8/2024
SITUATIA JURIDICA

PUD

PLAN URBANISTI DE DETALIU
PT: "OBTINEREA AUTORIZATIEI PENTRU
CLADIRE BIROURI"



BILANT EXISTENT/PROPIUS NR.CAD. 42028					
	EXISTENT		PROPIUS		
	Supratata	Procent	Supratata	Procent	
Supratata munitii cuprinsa la sol	0.00	0.00%	63.00	27.40%	
Construcții existente, proiectate și planificate la sol	0.00	0.00%	96.00	39.10%	
Verzi amenajate	220	0.00%	0.00	0.00%	
Supratata munitii apă, verde	0.00	0.00%	77.00	33.50%	
Supratata destinația munitii	0.00		126		
P.C.T. munitii	40.0%		40.00%		
C.U.T. munitii	1.00		1.00		
Regim de munitii	P+1E		P+1E		
TOTAL	220.0	100%	220.0	100%	



REGLEMENTARI
URBANISTICE
SCARA 1:500



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIADE
- LIMITA PROPRIETATE LOT
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA PARCELE
- ZONA EDIFICABILA
- ZONA LH1 locuinte individuale
- ZONA LH1 locuinte colective
- SPATII VERZI - V2
- CIRCULATI - CC
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

BENEFICIAR:

ANDRADA TOURS SRL
repre. Tania Dihu
Str. Decobol, bl. 49/3D, sc. B,
et. 1, ap. 19,
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelemet, Bl.113, Parter
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

Arh.urb. SOFIAN NICULESCU,
Sig.arh. master urb. ANGELICA
MICHAELA RADUCU

TITLU:

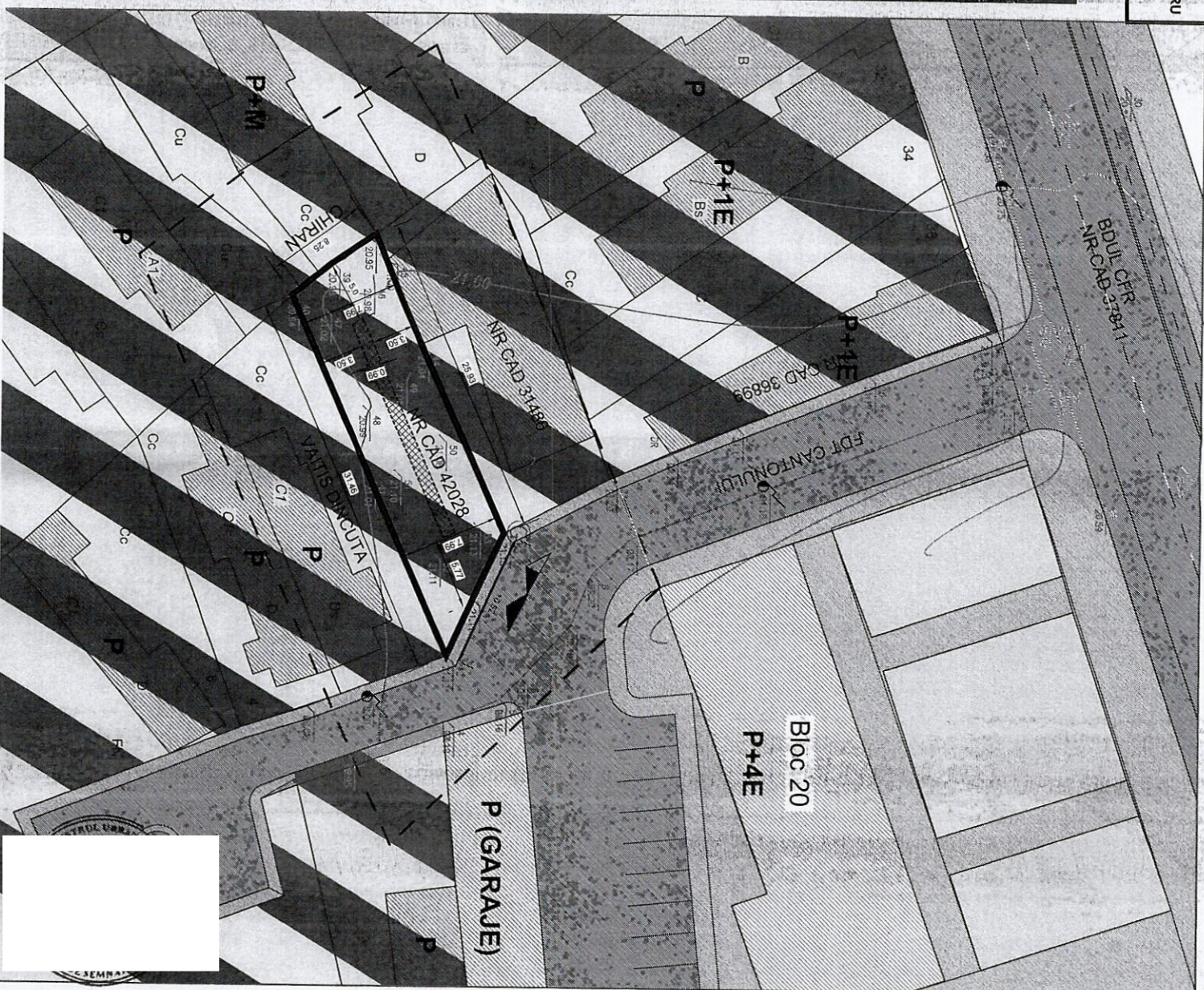
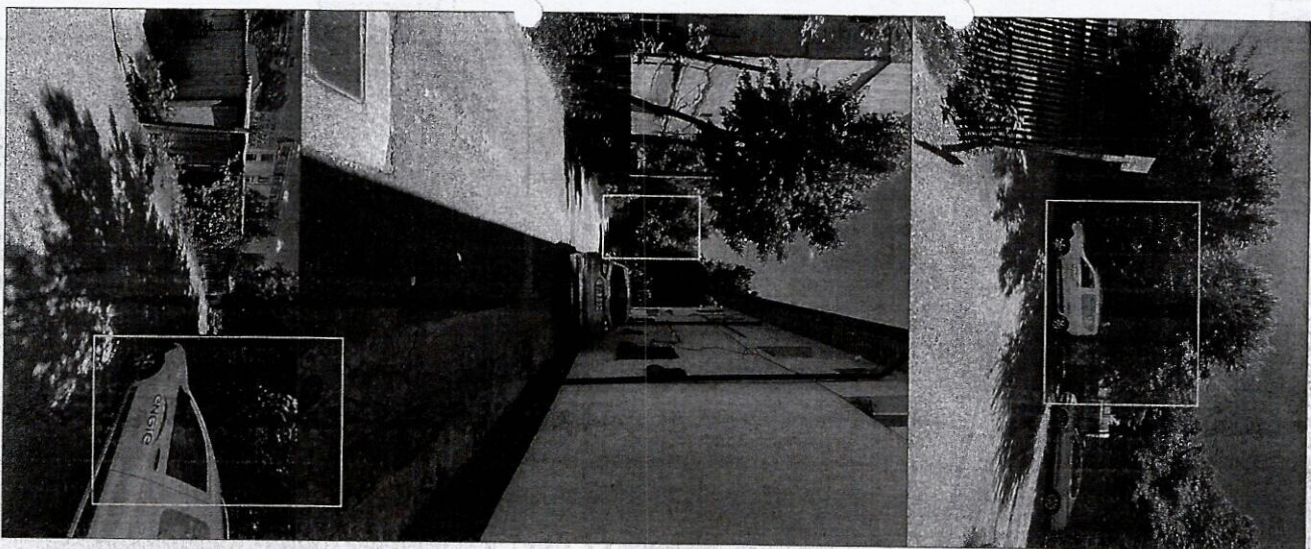
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SCARA 1:500

Bulevardul CFR, nr. 40,
CF 42038, mun. Giurgiu.

Planşa Nr.: U3-PR.8/2024
REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN URBANISTI DE DETALIU
PT: "OBTINEREA AUTORIZATIEI PENTRU
CLADIRE BIROURI"



- | | | |
|--|----|------------------------------|
| | SV | LIMITA ZONEI STUDIAȚIE |
| | | LIMITA PROPRIETATE LOT |
| | | LIMITA EDIFICABIL |
| | | LIMITA PARCELE |
| | | ZONA EDIFICABILĂ |
| | | ZONA U1 locuințe individuale |
| | | ZONA U11 locuințe colective |
| | | SPATII VERZI V2 |
| | | CIRCULAȚII Cc |
| | | ACCES CAROSABIL |
| | | ACCES PIETONAL |

BENEFICIAR:

ANDRADĂ TOURS SRL
repr. Tanta Dinu
Str. Decebal, bl. 49/3D, sc B,
et. 1, ap 19.
Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

PROJECTANT GENERAL

ARHTRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelmez, Bl.113, Parter
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANT DE SPECIALTATE:

Arh.urb. SOFIAN NICULESCU.
Stg.arh. master urb. ANGELICA
MIHAELA RADUCU

TITLE:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SCARPA 1:500

Bulevardul CFR, nr. 40,
CF 42028, mun. Giurgiu.

Plansa Nr: U2-PR. 8/2024
SITUATIA EXISTENTA

FACTURA

Seria RUR Nr. 1038577

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

Cumparator : ANDRADA TOURS SRL

Nr. Reg. Com.: J

C.I.F.: 17244352

Sediul : BUCURESTI

Judetul : SECTOR1

Contul : RO36TREZ70020F335000XXXX

Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Nr. Reg. Com.: J52/631/2013

C.I.F.: RO32473376

Sediul : STR.DECEBAL

GIURGIU

Judetul : GIURGIU

Contul :

Banca :

Capital social:5.568.830 lei

Nr. facturii : 1038577

Data(ziua,luna ,anul): 09.12.2024

Nr. aviz insotire a marfii:

Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoare - lei -	% TVA	Valoare T.V.A. - lei -
1	2	3	4	5	6	7
TARIF EXERCITARE PT.PUD	LEI		433,0000	433,00		
ARH.NICULESCU SOFIAN BENEF.ANDRADA TOURS SRL AMPL.B-DUL CFR NR.40 MUN.GIURGIU/GR/CF.42028/PUD 87 EUR						
OD DE PLATA Ord.Plt: 433,00 Document: 1038577/09.12.2024						
A01021 ARH.NICULESCU M.SOFIAN						
Intocmit de: DINCU STEFANIA NICOLETA Serie/Nr.act: / CNP:			Eliberat:			
Data semnatura si tampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29	Date privind expeditia		Total	433,00	0,00	
	Numele delegatului		din care :			
	C.N.P.		accize			
Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat	Mijlocul de transport		Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6) 433,00		
	Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la					
	data de 09.12.2024 ora 12:48:35					
	Semnaturile					

Ordin de plata buget

Detalii client

Numar ordin: 615
Nume platitor: ANDRADA TOURS SRL
Cod fiscal/CNP: 32473376

Detalii transfer

Cont platitor: RO34BTRLRONCRT0233861001
Nume beneficiar: REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Trezorerie: TREZORERIA
Cont beneficiar: RO36TREZ70020F335000XXXX
Cod fiscal beneficiar: 17244352
Suma: 433.00
Detalii plata: TAXA ELABORARE PUD ANDRADA TOURS S R L
Data crearii: 05.12.2024
Data tranzactiei: 05.12.2024
Tip transfer: Normal
Semnatari: DINU TANTA
Status: Procesata

Semnatura platitor

STUDIUL GEOTEHNIC

privind condițiile terenului natural din amplasamentul
județului Giurgiu, municipiul GIURGIU, Bdul.CFR nr.40 (Nr.cad.42028),
pentru CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI
Beneficiar: ANDRADA TOURS SRL reprezentată de TANȚA DINU
Faza: DTAC+PTh

Director
Ing.Gabriel TRIF

Decembrie 2024

EURO QUALITY TEST
TESTE DE CALITATE EUROPEANĂ

Tel /Fax.: 0374.099.991;
Mobile: 0724.399.041;
<http://www.euroqualitytest.ro>;
E-mail: euroqualitytest.ro@gmail.com

Sediu și Punct de lucru (Laborator): Strada Șaru Dornei, nr.11,
Sector 5, mun.București
RC: J40/ 16381/2007, CUI: RO 22343301
IBAN: RO50INGB0000999907484725
ING BANK , Agenția Grivița

Cuprins:

1. Introducere

1.1. Date generale tematice

1.2. Norme tehnice și documentații ce au stat la baza realizării studiului

2. Caracterizare generală a zonei amplasamentului

3. Cercetarea geologo-tehnică a amplasamentului investiției

4. Caracterizare geotehnică a succesiunii litologice evidențiate în perimetru

5. Condiții geologo-tehnice de fundare

5.1. Calculul capacității portante a terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale

5.2. Recomandări privind realizarea construcției

Anexe

Autorizație Laborator încercări construcții – profil GTF

Plan amplasament cu evidențierea forajului

1. Introducere

1.1. Date generale tematice

Documentația prezentă are ca obiect realizarea investigațiilor și analizelor de laborator minime pentru întocmirea unui Studiu geotehnic privind condițiile terenului natural situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, Bdul.CFR nr.40 (Nr.cad.42028), pentru CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI.

Studiul a fost efectuat în conformitate cu:

“Normativ privind exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare” - indicativ NP 074/2022 respectiv SR EN1997-1:2004 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale și SR EN 1997-2:2007 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.

Studiul de față a fost realizat, prin documentare și analiză de specialitate privind condițiile geologo-structurale, seismologice și geotehnice specifice zonei unde este situat amplasamentul, completate cu date geotehnice rezultate în urma studiilor de teren efectuate în perimetru și a avut următoarele obiective:

- Caracterizarea generală - geomorfologică, geologică și hidrogeologică a amplasamentului ;
- Sensibilitatea la îngheț și adâncimea de îngheț ;
- Determinarea seismicității zonei;
- Încadrarea lucrării în categoria geotehnică specifică;
- Identificarea litologiei și stratificației generale din amplasamentul studiat, pe baza datelor geotehnice obținute în urma executării forajului, cu adâncimea de 6.00m, completate cu date existente în zonă.
- Identificarea domeniului de variație a apei subterane;
- Determinarea în laborator a parametrilor fizici de stare și a caracteristicilor de deformabilitate;
- Documentare și analiză de specialitate privind condițiile geologo-structurale și geotehnice specifice zonei unde este situat amplasamentul, precum și condițiile hidrogeologice și seismologice ale zonei investigate;
- Recomandări privind condițiile de fundare
- Încadrarea în Ts a sapaturilor în deluviul și rocile întâlnite

1.2. Norme specifice în domeniu ce au stat la baza realizării studiului

Aceste norme sunt cele specifice din domeniu „Teren de fundare” și se referă la metode de investigare de teren și laborator, clasificare-tipuri geotehnice, caracterizare fizico-mecanică și date necesare pentru calcule de predimensionare și verificare ale structurilor.

Astfel normele menționate se grupează în:

- Norme de interes general privind cercetarea geotehnică de teren și laborator în vederea definirii geotehnice a succesiunii, acestea fiind următoarele:

STAS 1242/2-83	Teren de fundare - Cercetări geologice tehnice specifice
	Prelevare probe pentru studii geotehnice
STAS 1242/3-87	Teren de fundare
	Cercetări prin sondaje deschise
STAS 1242/4-85	Teren de fundare – Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri
STAS 1243/88	Clasificarea și identificarea pământurilor
Seria STAS 1913/1-15	Teren de fundare.
	Determinarea caracteristicilor fizice și mecanice ale pământurilor
Normativ NP074-2022	Intocmirea și verificarea documentațiilor geotehnice pentru construcții – referitor la fundarea directă
Normativ NP7/2000	Fundarea pe pământuri PSU
Normativ NP001/1996	Fundarea pe pământuri PUCM
SR EN 1997-1:2004	SR EN 1997-1:2004 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale
SR EN 1997-2:2007	SR EN 1997-1:2004 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului

- Norme specifice privind calculul terenului de fundare în cazul fundării directe:

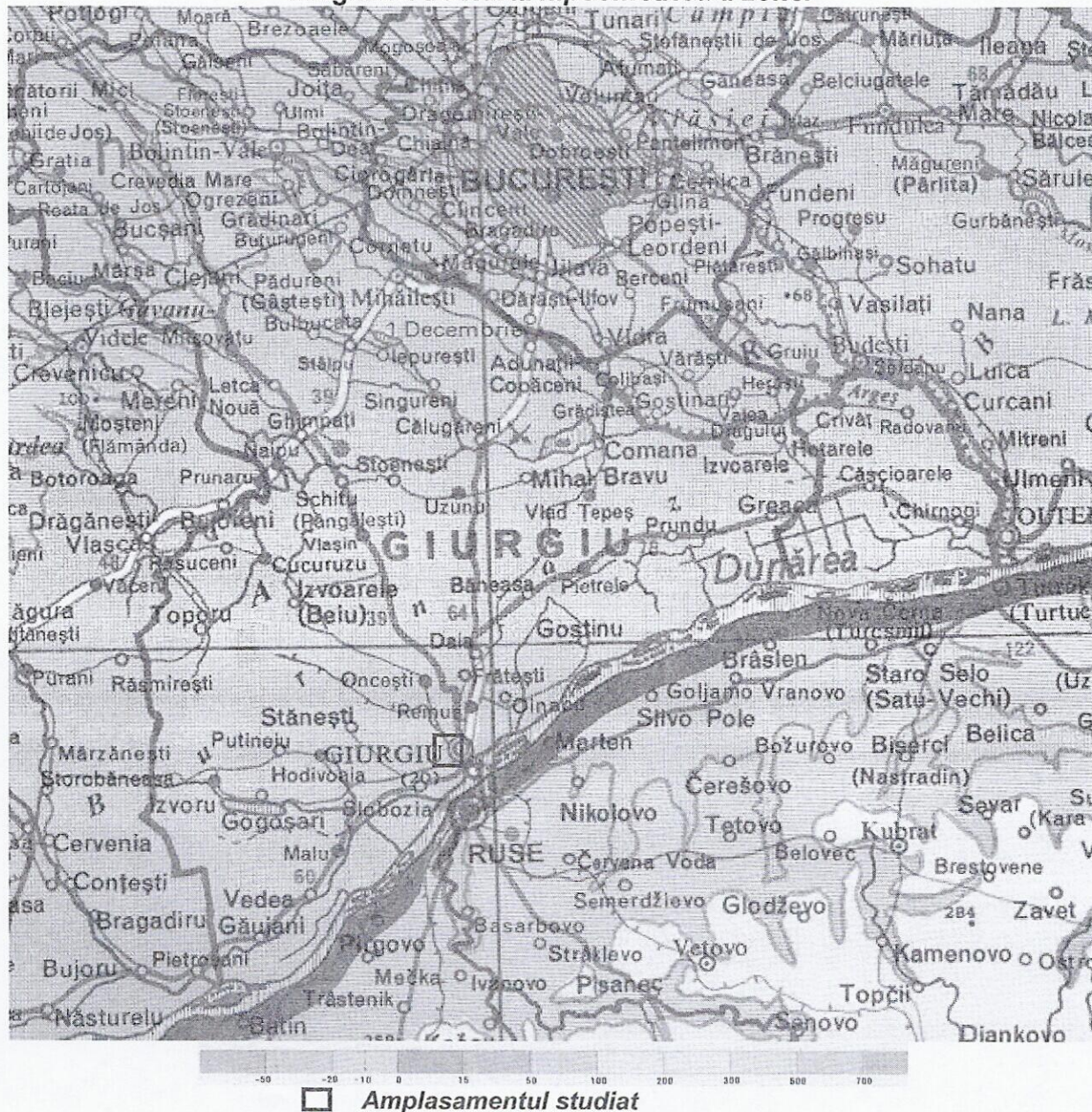
Normativ NP112/2014	Proiectarea structurilor de fundare directă
Normativ P100-1/2013	Normativ privind proiectare antiseismică
STAS 6054-77	Macrozonarea teritoriului României după adâncimea de îngheț
Indicator de norme de deviz TS/95	Terasamente
STAS 9470/73	Relațiile dintre intensități și duratele ploilor maxime de calcul cu anumite frecvențe pe teritoriul României

În cadrul documentațiilor existente pe problemele de interes din zonă s-au consultat și anexat fragmente ale hărților morfologice, geologice și hidrogeologice, în care se specifică condițiile generale ale zonei de interes

2. Caracterizare generală a zonei amplasamentului

2.1. Din punct de vedere morfologic amplasamentul studiat se situează în zona de luncă a Dunării cca.980m stânga-nord de zona industrială Port - Canalul Plantelor, caracterizată printr-un relief relativ șters, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale (alunecări de teren, eroziune accelerată).

Fragment de Harta hipsometrică a zonei



Amplasamentul în care s-a efectuat cercetarea geotehnică, se afla situat în zona central-Sud-Est-ică a municipiului Giurgiu, pe la intersecția Bdul.CFR cu Fundătura Cantonului având coordonatele geografice $43^{\circ}53'39...40''$ Latitudine Nordică, $25^{\circ}57'52..53''$ Longitudine Estică și respectiv Altitudinea (Cota medie a Terenului) de +21,00mdNMN cota terenului natural (CTN), fara pantă.

Conform Normativului GT 006-97 – Ghid monitorizare și identificarea alunecărilor de teren, zona studiată prezintă un potențial "redus" de producere a alunecărilor de teren cu o probabilitate "practic zero" de alunecare în zonele de câmpie.

Amplasarea exacta, vecinătățile și accesul în zona amplasamentului studiat este conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului (Sc.1:500), Anexa la Certificatul de Urbanism nr.387 din 30.05.2024 emis de primăria municipiului Giurgiu.

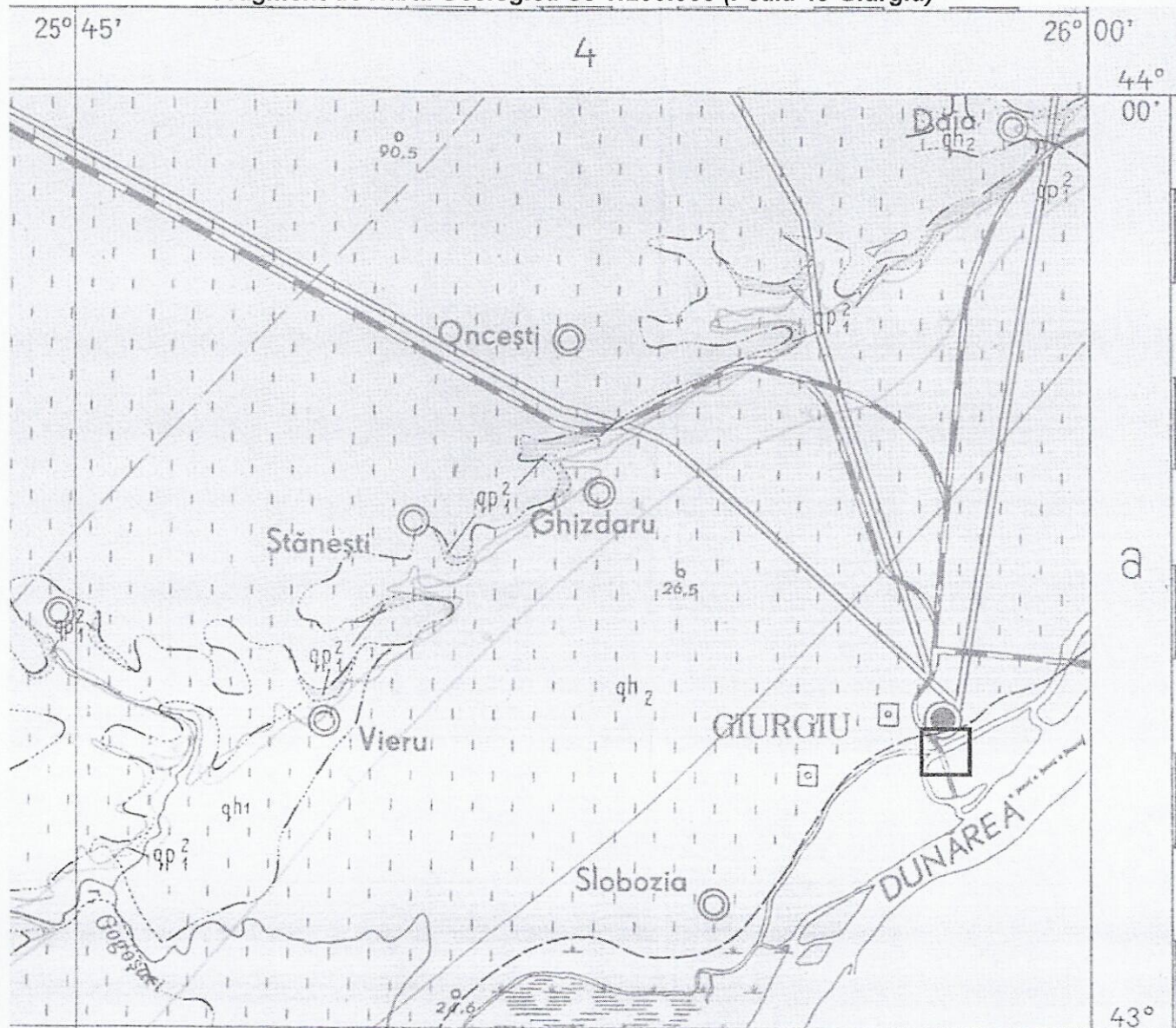
Vedere aeriana a amplasamentului



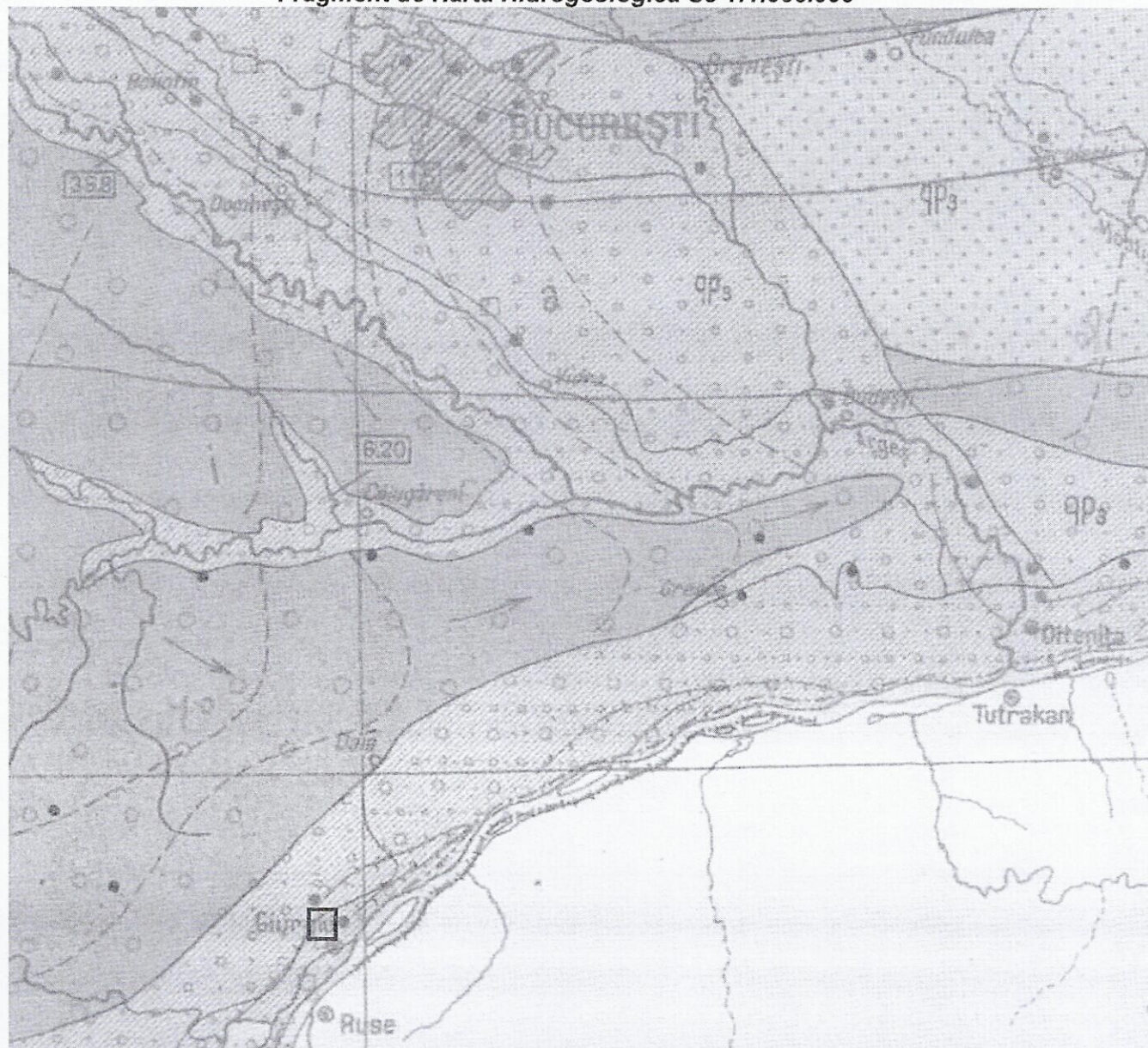
2.2. Din punct de vedere geologic, zona în care se afla amplasamentul, la alcătuirea structurii terenului natural în limitele adâncimii de interes (~20/25m) iau parte conform fragmentului de hartă geologică și coloanei litologice tip depozite cuaternare – etaj holocen inferior și superior, genetic de tip deluvio-proluvial cu depozite de tip leossoid aparținând Luncii Dunării.

Nivelul înalt al holocenului superior (*qh1-3*) este reprezentat prin depozite loessoide aparținând Luncii Dunării.

Fragment de Harta Geologică Sc 1:200.000 (Foaia 49-Giurgiu)



Fragment de Harta Hidrogeologică Sc 1:1.000.000



□ Amplasamentul studiat

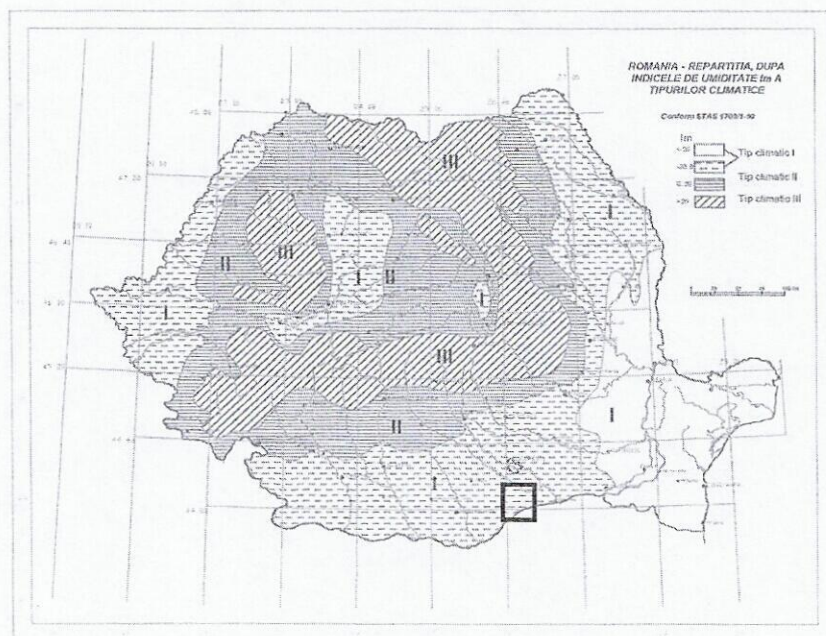
Legendă

Tip strat acvifer in roci	Constitutie	Caracteristici
Strat acvifer intinse in roci poroase permeabile cu granulatie mare/mijlocie		Nisipuri si pietrisuri din alcătuirea șesurilor aluvionare
Strat acvifer intinse in roci poroase permeabile cu granulatie mare/mijlocie		Nisipuri si pietrisuri "Strate de Fratesti"

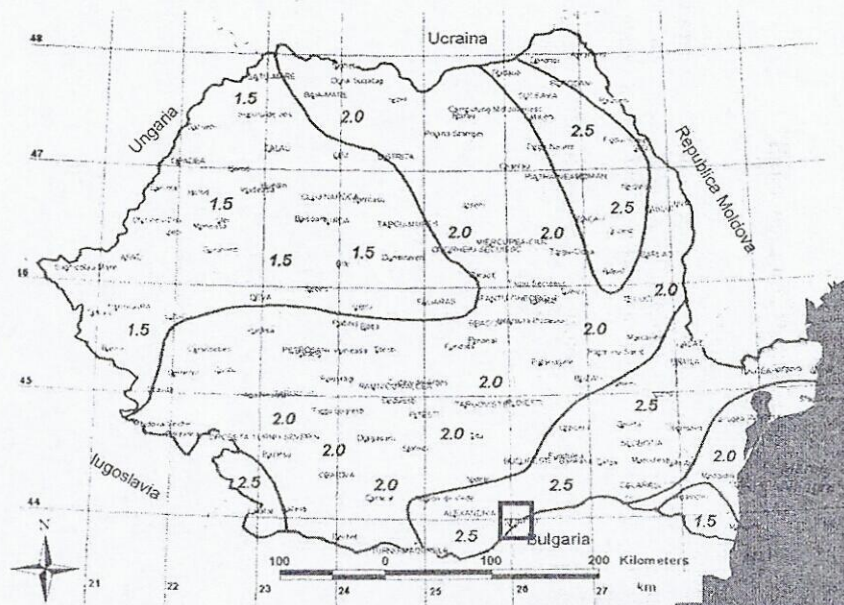
În forajul executat în amplasament, apa a fost întâlnită începând cu 4,50m.

2.4. Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente ce cad mai ales sub formă de averse, și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – dezgheț .

2.4.1. În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic I - moderat uscat, cu regim hidrologic de tip 2a.



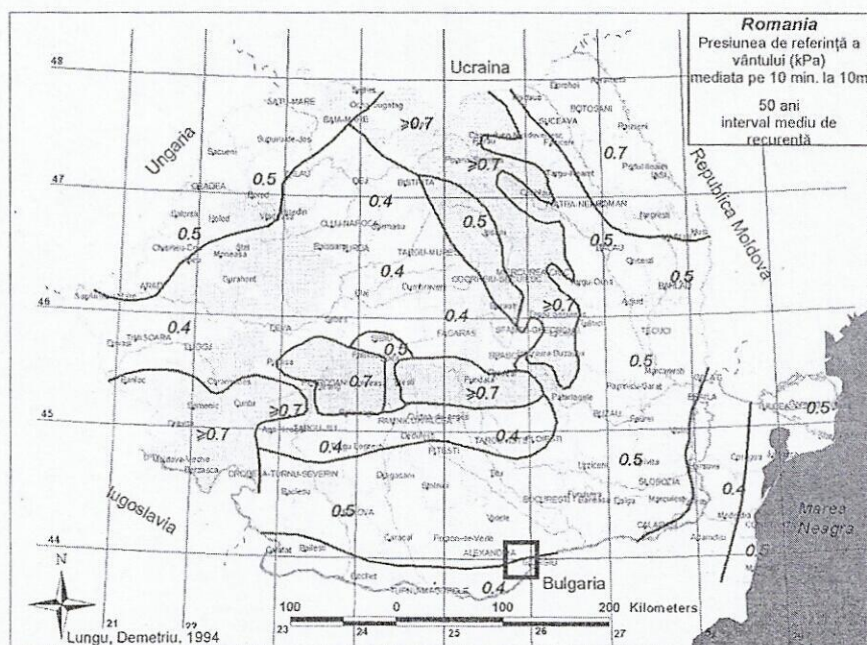
2.4.2. Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima, către sfârșitul lunii martie. **Încărcarea din zăpadă**, conform Normativ CR-1-1-3-2005, este de **22,5 KN/m²**.



România - zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol, s_0 , kN / m²

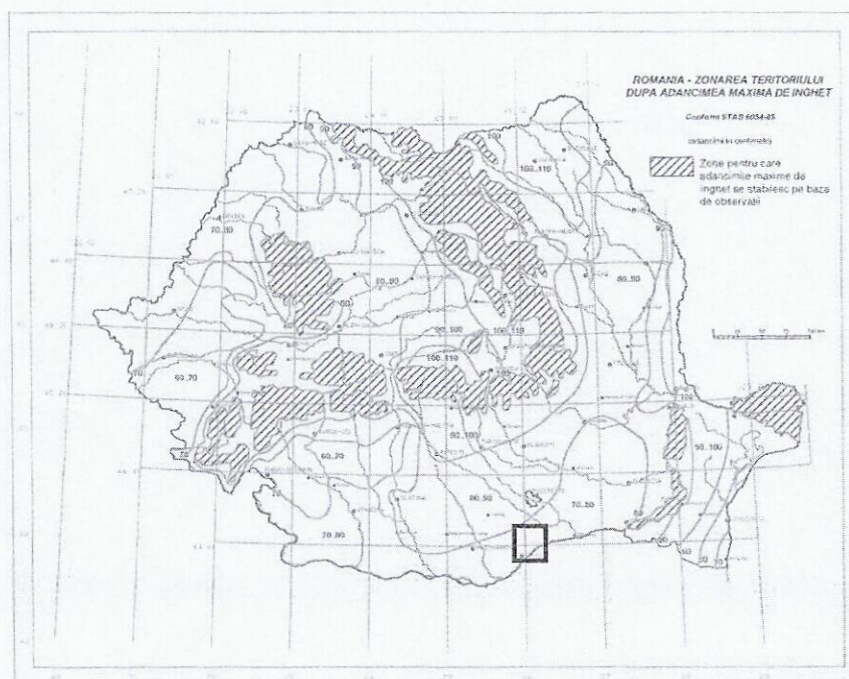
Amplasamentul studiat

2.4.3. Vântul dominant suflă în toate anotimpurile din nord-est . **Valorile presiunii de referință**, conform normativului **NP 082/04**, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de **0,5 kPa** .



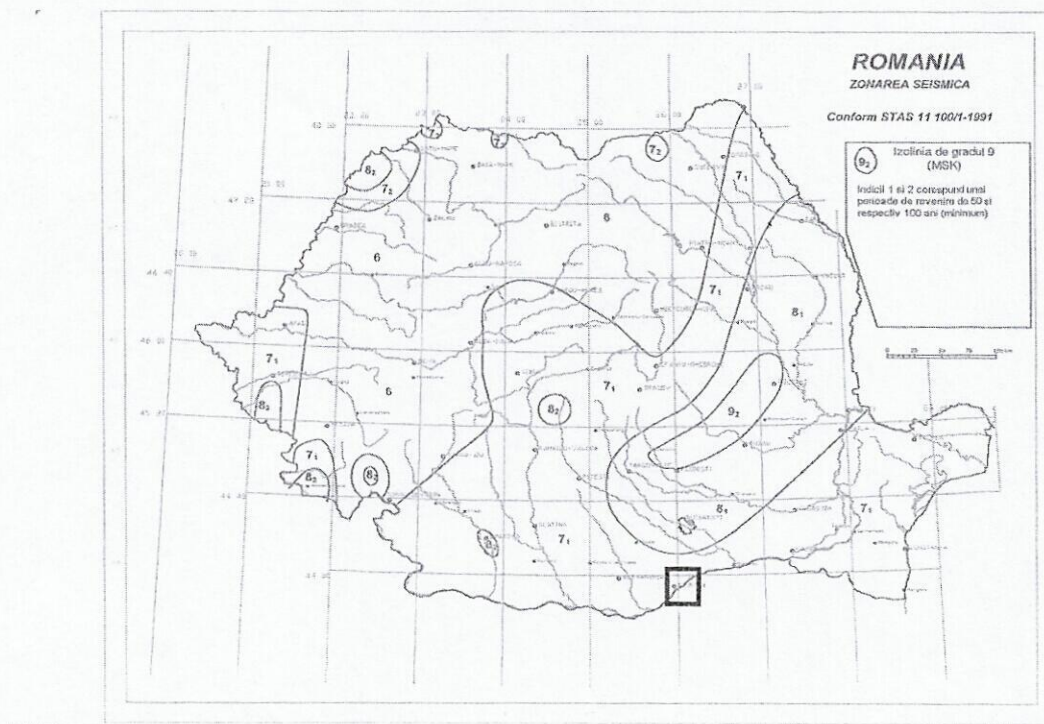
NP-082-04 Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)

2.5 Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de **0,70-0,80 m**.

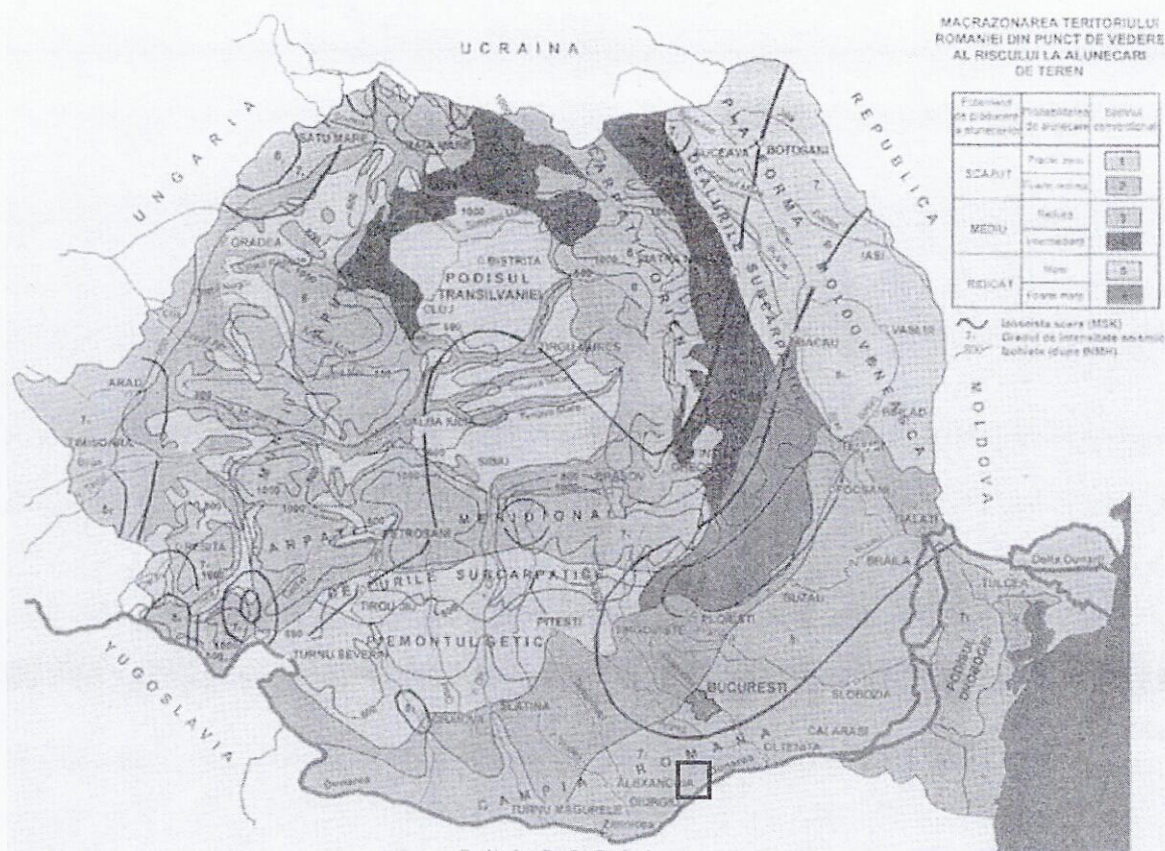


☐ Amplasamentul studiat

2.6. Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform STAS 11100/1-93

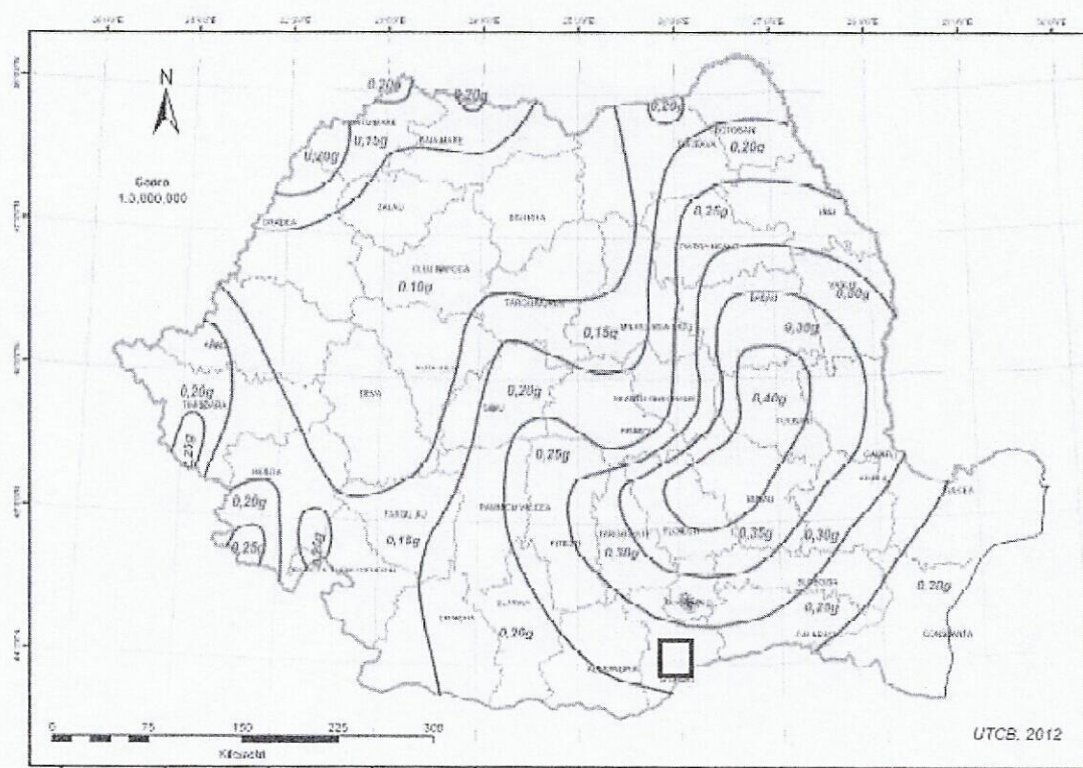


Zonarea României din punct de vedere al alunecărilor



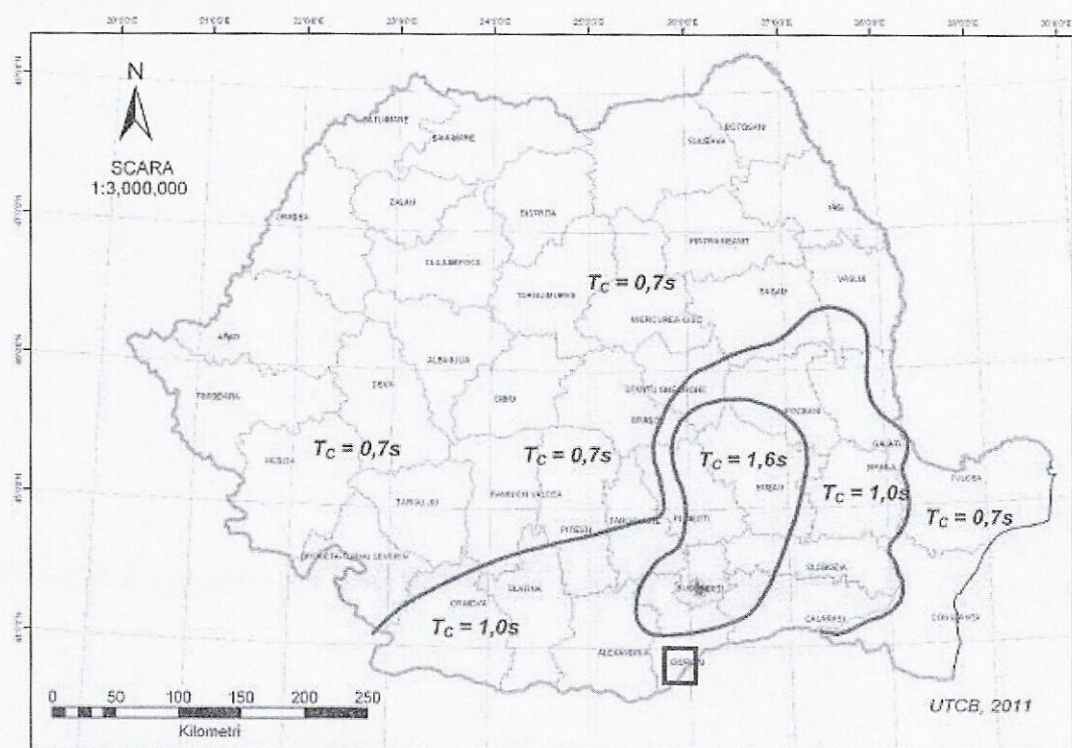
Amplasamentul studiat

După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,25g$.



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

Din punct de vedere al **perioadelor de control (colț)**, amplasamentul este caracterizat prin valori ale $T_c = 1,0 \text{ sec}$.



Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns
 Amplasamentul studiat

3. Cercetarea geologo-tehnică a amplasamentului investiției

Scopul cercetării geologo-tehnice de proiectare așa cum este definit de Normativul NP074/2022 este să precizeze datele geotehnice referitoare la terenul de fundare (caracterizare și stabilitate fenomenologică), necesare pentru proiectarea, execuția și exploatarea construcției

Având în vedere poziția perimetrului construibil, coloana litologică tip probabilă a zonei, tipul construcțiilor se preliminează că realizarea acestora prin prisma criteriilor de risc geotehnic, acesta este de categoria 1(risc geotehnic minim) deoarece:

- după criteriul condițiilor de teren (teren bun/mediu)	1/2 puncte
- după criteriul apei subterane (fără epuizmente)	1 punct
- după criteriul categoria de importanță a construcției (normală)	2 puncte
- după criteriul vecinătăți (riscuri minime)	1 punct
- după criteriul seismic ($a_g = 0,25g$)	2 puncte
Total	7/8 puncte

Pentru categoria geotehnică de risc menționată se admit investigații de rutină și determinări de laborator uzuale, astfel că pentru faza de proiectare existentă (AC și ulterior PTh) se pot utiliza metode de rutină în proiectarea execuției lucrărilor.

În scopul identificării litologiei și stratificației și determinării caracteristicilor geotehnice ale terenului din amplasamentului studiat a fost executat 1 foraj cu prelevare de probe pentru testarea în laboratorul geotehnic, fișa acestuia prezentându-se astfel:

Adâncime	Descrierea Stratului	Proba tulburată (adâncime)	Proba netulburată (adâncime)	NH (m) Apa subterană
0,00 -0,80	Umplutură			
-0,80			-1,00m	
-2,50	Argile prăfoase cenușii-cafenii plastic vartoase-tari		-2,50m	
-2,50				
-3,50	Argilă prafoasă galbenă-cenușie cu concrețiuni calcaroase plastic vartoasă		-3,50m	
-3,50			-4,00m	
-4,00	Argila prăfoasă-nisipoasa galbenă plastic vartoasă			
-4,00				4,50m
-6,00	Nisip fin - mediu și pietris mic			

4. Caracterizare geotehnică a succesiunii litologice evidențiate în perimetru

Din lucrările de investigare de teren notate F1 s-au prelevat probe tulburate și netulburate care au fost supuse determinărilor specifice de laborator conform STAS-urilor de metoda 1913/1-15 și 8942/1-5, pentru:

- determinarea caracteristicilor de identificare geotehnică (granulozitate și plasticitate);
- determinarea caracteristicilor fizice (parametrii de stare), ce cuprind greutatea volumică (stare naturală și uscată), porozitatea și gradul de saturare;
- determinarea caracteristicilor mecanice (deformabilitate și forfecare).

Scopul efectuării determinărilor menționate este de a identifica în baza determinărilor de granulozitate, în secțiunea evidențiată pachete omogene-straturi, a căror poziție în plan (orizontale sau înclinate), cu grosime constantă sau variabilă, dar și din punctul de vedere al caracteristicilor fizice și mecanice, permit realizarea construcției dorite în condițiile specifice lor.

- ⇒ Stratul notat U – umplutură, cu grosimea 0,80m;
- ⇒ Stratul notat AP1+AP2 – cu grosimea de cca.1,70m+1,00m - Argile prăfoase / cu concrețiuni calcaroase, plastic vâtoase;
- ⇒ Stratul notat APN – cu grosimea de cca.0,50 - Argile prăfoase și argile prăfoase nisipoase / cu concrețiuni calcaroase, plastic vâtoase;
- ⇒ Stratul de nisip notat N – cu grosimea de cca.2,00 - Nisip fin – mediu și pietris.

Argilele prăfoase se caracterizează ca având compresibilitate medie, porozitate mare și pot fi considerate active, deoarece conf.STAS 1243/88 umflarea liberă $U_L=60-80\%$.

Pentru astfel de pământuri presiunea de umflare variază în domeniul 50-100 KPa

Caracteristicile geotehnice ale celor doua tipuri menționate sunt redată în Tabelul nr.1 și au fost obținute prin prelucrarea statistică .

Tabelul nr.1

Tip litologie	Greutatea volumetrică γ (kN/m ³)	Unghi de frecare internă φ (°)	Coeziunea c (KPa)	Modul edometric – stare naturală $M_{2.3}$ (KPa)	Indicile de plasticitate I_p (%)	Indicile de consistență I_c (%)	Indicele porilor e	Presiunea convențională * P_{conv} (kPa)
Argile prăfoase plastic vîtoase	18,1-18,7	15-18	30-45	8000 - 10500	21-22	0,70	0,50	225**
Argile prăfoase nisipoase plastic vîtoase	18,5-18,9	18-20	20-35	10500 - 12500	20-21	0,70	0,50	250**
Nisipuri fine și fine – mijlocii mediu îndesate	20,2-20,8	30-32	0	35000*	-	-	-	350**

* Valori orientative conform NP112/2014-Anexa A.

** Conform Normativului NP112/2014-Anexa A., valorile P_{conv} sunt stabilite pentru fundații având lățimea tălpii de baza $B=1m$ și adâncimea de fundare $D_f=2m$,

Pentru γ , φ , c valorile maxime sunt valori normate, iar cele minime sunt valori cu asigurare de 85%

Din stratul acvifer existent s-a prelevat o probă de apă pentru care determinările de analiză chimică a apei prelevate arată următoarele:

- conform STAS 3349/83 „apa prezintă agresivitate slab carbonică, slabă de dezalcalinizare față de betoane;
- conform I 14/76 – agresivitate puternică față de metale.

5. Condiții geologo-tehnice de fundare

5.1. Calculul capacității portante a terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- la încărcări centrice: $p_{ef} \leq p_{conv}$
- la încărcări cu excentricități după o singură direcție $p_{ef \max} \leq 1,2 p_{conv}$
- la încărcări cu excentricități după ambele direcții: $p_{ef \max} \leq 1,4 p_{conv}$

unde: p_{ef} - presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală;

$p_{ef \max}$ - presiunea efectivă maximă pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală;

p_{conv} - presiunea convențională de calcul.

În ceea ce privește capacitatea portantă a terenului, pe baza datelor de laborator geotehnic și conform NP112/2014-Anexa A, pentru fundații având lățimea tălpii $B=1$ m și adâncimea de fundare de 2 metri față de nivelul terenului sistematizat, presiunea convențională de bază se poate estima astfel: $\bar{P}_{conv} = 225 \text{ kPa}$

Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se calculează cu relația: $P = \bar{P}_{conv} + C_B + C_D$

în care $\bar{P}_{conv}$ = presiunea convențională de bază, calculată conf.NP112/2014-Anexa A

C_B = corecția de lățime (kPa);

C_D = corecția de adâncime (kPa).

- Corecția de lățime C_B pentru $B \leq 5 \text{ m}$ se calculează cu relația:

$$C_B = \bar{P}_{conv} \cdot K_1 \cdot (B - 1)$$

în care:

$K_1 = 0,05$ – coeficient pentru pământuri coezive;

B = lățimea fundației (m).

- Corecția de lățime C_B pentru $B > 5 \text{ m}$ se calculează cu relația:

$$C_B = 0,2 \cdot \bar{P}_{conv}; B > 5 \text{ m pt. nisipuri prafoase și pământuri coezive}$$

- Corecția de adâncime C_D se calculează astfel:

- Pentru adâncimi de fundare mai mici de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = \bar{P}_{conv} \cdot \frac{D_f - 2}{4}$$

în care: D_f = adâncimea de fundare (m)

- Pentru adâncimi de fundare mai mari de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = K_2 \cdot \gamma (D_f - 2); D_f > 2 \text{ m}$$

$K_2 = 1,5$ pt pământuri coezive cu plasticitate mare și foarte mare

$K_2 = 2,0$ pt pământuri coezive cu plasticitate redusă și mijlocie

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundației, calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor în KN/m^3

5.2. Recomandări privind realizarea construcției

Având în vedere următoarele aspecte:

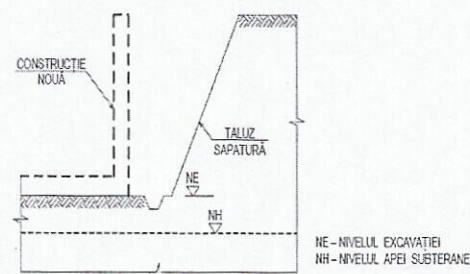
- structura litologică a terenului de fundare mediu/bun;
- nivelul apei la cca. -4,50m sub CTN, ușor influențabil de precipitații, și cu o relativă agresivitate față de betoane și metale;
- valoarea de calcul a presiunii convenționale se situează în zona convenabilă ~125KPa, care să suporte sarcinile viitoarei clădiri,

se va alege pentru construcția (S+)P+/M/1E fundarea directă începând cu cota -1,00 mCT(-2,00 mCTN dacă se dorește realizarea unui subsol), tipul de fundație fiind continuă sub stâlpi(intersecti de axe) și ziduri

De asemenea nivelul +/-0.00 al suprastructurii va fi definit și mai ridicat >0,50m față de CTS.

Excavația infrastructurii se va executa sub protecția unor pereți temporari, tipul de construcție al acestora fiind prezentat alăturat.

Se vor lua măsuri de protecție a fundațiilor sub talpa acestora - izolarea cu folii geotextile, față de posibilitatea apariției apei în imediata apropiere – sistem de colectarea apelor de infiltrații sau meteorice canalizații/drenuri corespunzător între alee acces și clădire.



Incintă limitată de taluz înclinat

Taluzurile excavațiilor grosiere, se pot realiza la verticală cu sprijinirile respective, iar materialul excavat poate fi utilizat prin compactare în zonele ce vor necesita umpluturi, atât la construcție cât și în patul drumurilor de acces și a platformelor învecinate. Lucrările de compactare vor fi executate într-o perioadă cu precipitații reduse.

Amplasarea utilităților care deserveșc se va face sub adâncimea de îngheț considerată conform STAS 6054/77 ca fiind 0,70– 0,80m de la CTN.

În conformitate cu instrucțiunile din *Indicativul de Norme de Deviz comasate pentru lucrări de Terasamente – TS/95*, straturile de pământ ce se vor excava se vor încadra conform Tabelului nr.2, astfel:

Tabel nr.2

Nr. crt	Strat	Tărie la excavare (mecanizat)	Coeficient de afânare %	Greutatea volumică medie în săpătura Kg/m ³
1	Umplutura	II	24 - 30	1900-2000
2	Strat argilos prăfos	II	25 - 30	1800-1900
3	Strat argilos prăfos/nisipos	II	25 - 35	1900-2000

Intocmit,
Sef laborator
Ing. Gabriel TRIF



GUVERNUL ROMÂNIEI
INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII



AUTORIZAȚIE

LABORATOR DE GRADUL II

Nr. 2068
Data: 22.06.2010

Seria ISC L01

*Se autorizează Laboratorul: "LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN
CONSTRUCȚII GRAD II - S.C. EURO QUALITY TEST SRL"*
aparținând "S.C. EURO QUALITY TEST SRL"

înmatriculată sub Nr J40/16381/2007

C.I.F. RO22343301

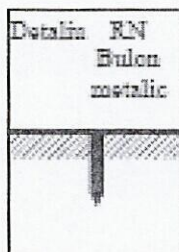
*având sediul social în MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 6, Strada Lacul
Zanoaga, Nr. 35, pentru efectuarea de încercări și verificări de laborator, în
profilurile și pentru încercările din anexă:*

Standard de referință SR EN ISO/CEI 17025:2005/AC:2007.

INSPECTOR GENERAL DE STAT

Plan Amplasament Investigatie Geotehnică, F1 – foraj geotehnic

28.91	Punct cotat
—	Curba de nivel
⌈	Stalp de beton
Ⓐ	Canal de apa
Ⓢ	Contoar gaz



Sistemul De cote:
Marea Neagra: 1975

Plan topografic
Scala 1:500

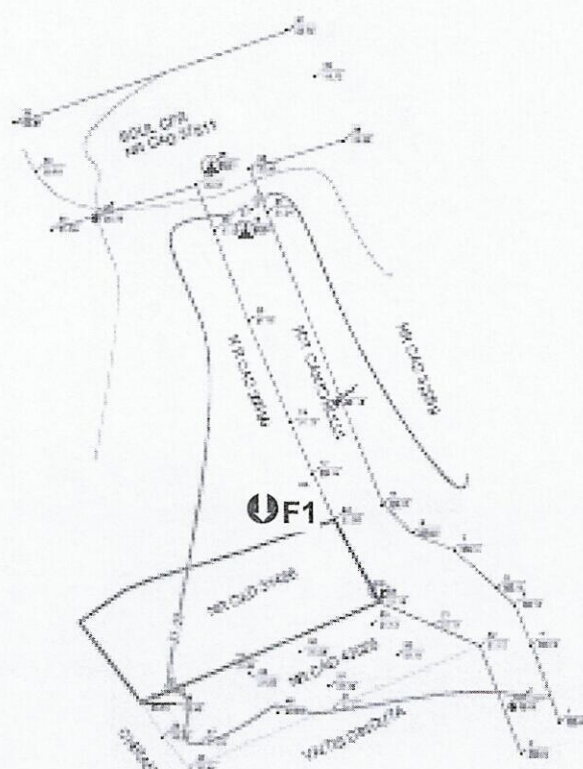
Adresa imobilului:

MUN GIURGIU, BOUL CFR, NR 40

Identificat prin nr.cad. 42028

Proprietar: DINU TANTA, DINU CRISTIAN

Beneficiar: DINU TANTA, DINU CRISTIAN



Masurat	NEATA RADU VLADIMIR	Proprietar: DINU TANTA,DINU CRISTIAN		Faza: R.T.
Desenat	NEATA RADU VLADIMIR			
Verificat	NEATA RADU VLADIMIR	Scala 1:500	Ridicare topografica necesara obtinerii a autorizatiei de construire	Plansa: Nr. 1
S.C. RAYCAD TOPO S.R.L. Autorizatie Seria: RO-B-J NR. 2179/2021 NEATA RADU VLADIMIR SERIA RO-GR-F NR 0101/2023		Data: MAI 2024		

REFERAT
privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului :
STUDIUL GEOTEHNIC privind condițiile terenului natural din amplasamentul
județul Giurgiu, municipiul GIURGIU, Bdul.CFR nr.40 (Nr.cad.42028),
pentru CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI
Faza: DTAC+PTH

1. Date de identificare :

Proiectant de specialitate: EURO QUALITY TEST SRL Bucuresti

Denumirea lucrării: STUDIUL GEOTEHNIC privind condițiile terenului natural din amplasamentul situat în județul Giurgiu, municipiul GIURGIU, Bdul.CFR nr.40 (Nr.cad.42028), pentru CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI

Beneficiar: ANDRADA TOURS SRL reprezentată de TANȚA DINU

Amplasament: județul Giurgiu, municipiul GIURGIU, Bdul.CFR nr.40 (Nr.cad.42028)

Data prezentării proiectului: Decembrie 2024

2. Caracteristicile principale ale proiectului:

Studiul Geotehnic în vederea realizării Proiectului „CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI”

3. Documente ce se prezintă la verificare:

I. Piese Scrise:

Studiu Geotehnic

II. Piese desenate:

Plan de situație cu amplasarea investigațiilor geotehnice

4. Concluzii asupra verificării :

Studiul Geotehnic este întocmit corespunzător conform Normativelor în vigoare (NP074-2022 și respectiv EUROCOD 7), semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului.

Am primit 3(trei)exemplare
Investitor

Proiectant

Am predat 3(trei) exemplare
Verificator tehnic atestat
ing. Paul NEDELCU