

ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”,
beneficiar doamna BUDURU Cristina Ionela

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- ⊖ Referatul de aprobare nr. 25886/ 11.03.2026 al Primarului Municipiului Giurgiu;
- ⊖ Raportul de specialitate nr. 27408/ 13.03.2026 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- ⊖ Raportul de informare și consultare a publicului nr. 25043/ 09.03.2026 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- ⊖ Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr. 25104/ 10.03.2026 privind aprobarea documentației de urbanism;
 - Avizul de Oportunitate nr. 55638/ 07.06.2024 privind elaborarea documentației de urbanism;
 - Certificatul de Urbanism nr. 300/ 23.04.2024;
 - Cererea nr. 24195/ 05.03.2026 a doamnei Buduru Cristina Ionela prin care solicită promovarea pentru aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
 - Avizele Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 56149/ 08.05.2025 și 92547/ 12.08.2025;
 - Avizul Comisiei pentru Administrație Publică Locală, Juridic și de Disciplină;
 - Avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.
 - prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, ale HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu prelungit prin HCLM Giurgiu nr. 89/ 2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, modificat prin HCLM 270/ 26.08.2021, ale Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;
 - prevederile Legii nr. 52/ 2003 republicată privind transparența decizională în administrația publică

- dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale” generat de imobilul – teren în suprafață în suprafață de 3325 mp – teren de formă neregulată, fără declivitate majoră, identificat cu nr. cad. 46062, CF 46062, situat în mun. Giurgiu, Str. Drumul Fermei, nr. 50A, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 03/ 2025 de BIA Pîrvulescu Adriana Viorica, întocmită de arh. Mihnea Marcu, conform anexei nr. 1 și Regulamentul Local de Urbanism conform anexei 1.1 părți integrante din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art. 5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale” Str. Drumul Fermei, nr. 50A, privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; precum și condițiile impuse de avizatori.

Art. 6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului doamna Buduru Cristina Ionela, elaboratorului documentației BIA Pîrvulescu Adriana Viorica, 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.

p. PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU
VICEPRIMAR
MARIAN DAMIAN

Giurgiu, _____
nr. _____

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

**„Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”
beneficiar Buduru Cristina Ionela**

Prin cererea nr. 24195/ 05.03.2026, Dna. Buduru Cristina Ionela, a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”, în conformitate cu dispozițiile art. 56, alin. (6) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Documentația de urbanism a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 300/ 23.04.2024 și 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. 25043/ 09.03.2026 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 Zonal

**„Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”
beneficiar Buduru Cristina Ionela**

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

p. PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU
VICEPRIMAR
MARIAN DAMIAN

Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”,
beneficiar: Buduru Cristina Ionela

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 25886/ 11.03.2026, Primarul Municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale” beneficiar Buduru Cristina Ionela, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. Temeiul de drept

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

III. Argumente de oportunitate

Documentația are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 300/ 23.04.2024 și în baza Avizului de Oportunitate 55638/ 07.06.2024, 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 3325 mp – teren de formă neregulată, fără declivitate majoră, identidicat cu nr. cad. 46062, CF 46062, situat în mun. Giurgiu, Str. Drumul Fermei, nr. 50A, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 3/ 2025 de BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA.

Reglementarea urbanistică propusă are ca principal scop modificarea reglementărilor urbanistice în contextual unei parcelări în vederea construirii de locuințe și schimbarea UTR-ului din I1 și I2 – Zone destinate producției, depozitării și comerțului și serviciilor în L- Zona locuințelor.

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

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

UTR: I1 – Zona de producție și depozitare;

- POT max = 60 %
- CUT = 2,4 mp/ ADC/ mp

UTR: : I2 – Subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitări și parcuri de activități

- POT max. = 50 %;
- CUT max. = 2,4 ADC/mp sau 7,5 mc/ mp teren

UTR: CC1 – Zona transporturilor rutiere.

Propuneri conform documentației de urbanism:

UTR LM3 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare;

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

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în

suprafață totală construită desfașurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casa; sere de maxim 100mp; panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate. Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată. Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfașurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- **UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200mp ADC (sau 30% din suprafața desfașurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

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

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

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

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

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

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată până la 120mp; câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120mp.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.
- ÎMPREJMUIRI: Se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5 m cu un soclu opac de cca. 0,3 m și o parte transparentă dublată de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2 m.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1,0mp ADC/ mp teren

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism au fost obținute de către beneficiar pentru documentația privind Planul Urbanistic Zonal "Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale", Str. Drumul Fermei, nr. 50A.

- Aviz Rețele Electrice Muntenia SA nr. 22230402/ 02.07.2024
- Aviz IPJ – biroul rutier nr. 83333/ 11.07.2024
- Aviz Apa Service SA nr. 11481/ 29.07.2024 și 11480/ 29.07.2024
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 75117-321.229.106/ 18.07.2025;
- Notificare Direcția de Sănătate Publică a județului Giurgiu nr. 287/ 30.07.2025
- Decizia Etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului nr. 7507/ 20.08.2024

Tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, datorat de BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA, în sumă de 1.094,87 RON conform factură nr. 1037735/ 22.08.2024 în contul Registrului Urbanistilor din România.

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

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

IV. Reglementări legale incidente

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

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

V. Concluzii și propuneri

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin HCLM Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale” Str. Drumul Fermei, nr. 50A, a fost realizată informarea și consultarea publicului, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 25043/ 09.03.2026.

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**



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

nr. 25043/ 09.03.2026

vizat,
 PRIMAR,
 Adrian ANGHELESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

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

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUZ, nr. 3/ 2025 de BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA, întocmită de arh. Mihnea Vasile MARCU, arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D, E;

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

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 57736 /14.06.2024 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 14.06.2024-28.06.2024 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 9:00-13:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, interior 208;

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

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

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

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

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

Rezultate:

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

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

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

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

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

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

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

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

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUZ conform adresei Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu nr. 166/ 27.01.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 10458/ 29.01.2026; privind propunerile din documentația de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel:

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

Rezultate:

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

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

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

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

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ.

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

4. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUZ.

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

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

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

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

Prezentul raport:

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

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

Șef Serviciu,
Emilia IONĂȘCU

Întocmit,
Mădălina CIUBOTARU



Direcția Arhitect Șef

nr. 25104/ 10.03.2026

PRIMAR,
Adrian Vajentin ANGHËLESCU

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de dna. Buduru Cristina Ionela
cu domiciliul în jud. Giurgiu, lc
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 12330/ 03.02.2026;
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 Zonal
„Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”
generat de imobilul situat mun. Giurgiu, str. Drumul Fermei, nr. 50A

Inițiator: Buduru Cristina-Ionela

Proiectant: BIA Pîrvulescu Adriana Viorica

Specialist cu drept de semnătură RUR: Mihnea Marcu

Amplasare, delimitare, suprafață zonă PUZ: imobilul – teren în suprafață de 3325mp, situat în mun. Giurgiu, str. Drumul Fermei, nr. 50A, nr. cad. 46062.

Prevederi urbanistice aprobate anterior:

- UTR: I1** – Zona de producție și depozitare;
- regim de construire: izolat;
 - funcțiuni predominante: activități industriale productive și de servicii;
 - POT max = 60%
 - CUT = 2,4 mp ADC/mp sau 12mc/mp teren
 - H max = 20 m (cu excepția utilajelor)

Retragerile:

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m pe una dintre limitele laterale și de 3 m pe limita opusă. Retrageria față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornile, dar nu mai puțin de 6m.

- UTR: I2** – Subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitări și parcuri de activități;
- regim de construire: izolat;
 - funcțiuni predominante: activități industriale productive și de servicii;
 - POT max = 50%
 - CUT = 2,4 mp ADC/mp sau 7,5 mc/ mp teren
 - H max = 15 m (cu excepția utilajelor)

Retragerile:

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retrageria față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Retrageria față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.



-UTR: CC1 – zona dedicată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier

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

Prevederi urbanistice propuse prin PUZ supus aprobării:

- UTR: LM3 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare;

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri;
- POT maxim = 35 %
- CUT= 1,00 ADC/ mp teren
- RH maxim – P+1E
- H maxim – 10,00 m

Construcția se va retrage de la limita de sud/ aliniament la minim 5.00m;

- Distanța minimă față de limita laterală vest – 3,00m;
- Distanța minimă față de limita laterală est – 3,00m;
- Distanța minimă față de limita posterioară (nord) – 5,00m.

Se va asigura un minim de 30% spații verzi din suprafața terenului;

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

Suprafață lot 1 = 557,16 mp

Suprafață lot 2 = 553,10 mp

Suprafață lot 3 = 549,39 mp

Suprafață lot 4 = 594,28 mp

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

- circulații și accese: – parcelele nou create vor avea asigurat un acces carosabil din drumul de servitute creat în interiorul proprietății, din drumul Fermei, drum de servitute cu minim 7m lățime.
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente .

Documentația de urbanism a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 6 din data de 09.04.2025 și nr. 4 din data de 22.07.2025.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care 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.Z.

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

ARHITECT ȘEF,

Tiberiu RIBIGAN



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 Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. ~~5629~~ 07.06.2024

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Cristina-Ionela BUDURU, reprezentată cu domiciliul în com. §
22.05.2024; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE pentru elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru

„Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”
generat de imobilul situat în str. Drumul Fermei, nr. F.N., cf. CU nr. 300/ 23.04.2024

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

1a. Teritoriul care a general PUZ este identificat astfel:

Adresa: mun. Giurgiu, str. Drumul Fermei, nr. F.N.

Descrierea imobilului:

Terenul în suprafață de 3325 mp de formă relativ dreptunghiulară, orientat SE-NV având acces pe latura sud estică Drumului Fermei; în extremitatea nordică terenul prezintă un apendice de formă relativ trunghiulară. Pe terenul analizat nu există nicio construcție. Terenul este identificat prin nr. cad. 46062 înscris în cartea funciară a municipiului Giurgiu cu nr. 46062.

În urma documentației topografice analizate s-a constatat că terenul nu prezintă diferențe de nivel notabile.

Vecinătăți:

- nord: proprietăți particulare, parțial neidentificate;
- sud-est: Drumul Fermei;
- est: proprietăți particulare, parțial neidentificate;
- vest: proprietăți particulare, parțial neidentificate;

Situația juridică:

Imobilul – teren (S = 3325) se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (Buduru Cristina Ionela), cf. Act Notarial nr. 113/ 10.02.2023 emis de notar public Durbac Marius Lurențiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Cf. CF nr. 46062 (nr. cerere24392/19.03.2024) imobilul este liber de sarcini.

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat cu teritoriul ce a generat PUZ.

1c. Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ se va identifica prin studiile de fundamentare, astfel încât să fie luați în considerare toți factorii ce pot influența sau care pot fi influențați de reglementarea propusă.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

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

- I1 – zona de producție și depozitare;
- I2 – subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitari și parcuri de activități
- CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea UTR-ului existent I1 și I2 în LM3 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone dezvoltate și parcelarea terenului în 7 loturi, L7- drum de servitute.

Suprafață lot 1 = 406,65mp

Suprafață lot 2 = 406,65mp

Suprafață lot 3 = 406,65mp

Suprafață lot 4 = 610,90mp

Suprafață lot 5 = 406,65mp

Suprafață lot 6 = 406,65mp

Suprafață lot 7 = 680, 85mp (drumul de servitute și zona non-aedificandi)

La întocmirea documentației se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;
- argumentarea amplasării construcției propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea înălțimii construcțiilor în raport cu înălțimile construcțiilor învecinate;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, de prospectele stabilite pentru căile de comunicații;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale și a parcajelor astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, inclusiv în situația generării de trafic greu, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;
- respectarea prevederilor legislației specifice în domeniul mediului și sănătății populației;
- respectarea prevederilor Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

Conform documentației întocmită de B.I.A, arh Adriana Viorica PÂRVULESCU, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în parcelarea terenului în vederea realizării unui ansamblu de 6 locuințe P+1 și a unui drum de servitute și schimbarea funcțiunii zonei definite de limita proprietății studiate în LM3 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 35%

CUT maxim propus = 1mp ADC/ mp teren

Rh maxim = 10m(CTA)

Regim de înălțime = P+1

Suprafață spații verzi = 30%

Număr de locuri de parcaje subterane/supraterane – 12 locuri de parcare

Regim de aliniere- min 5 m față de noul aliniament de la Drumul Fermei(după extinderea acesteia la 18 m lățime – 9 m față de axul drumului) și min. 3 m față de aliniamentul propus prin crearea drumului de servitute.

Aliniamentele lateral dreapta și stânga s-au raportat la construcțiile P+1 propuse astfel încât să fie respectată distanța minimă admisă între construcții situate pe loturi alăturate.

Aliniamentul față de limita posterioară va fi de 3 m.

Se recomandă plantări de arbori pentru îmbunătățirea microclimatului, iar la fiecare 8 locuri de parcare se va planta un arbore.

Indicatorii urbanistici și H maxim se vor defini prin PUZ, și se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică, cu condiția ca distanța dintre construcții să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă; conform PUG, se asigură două locuri de parcare la 120mp SCD. Prin PUZ se propun minimum două locuri de parcareun per lot.

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

Cf. art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/ 2001: Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

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

Accesul pe teren în prezent se realizează prin latura de sud-est din Drumul Fermei.

Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru Drumul Fermei, profil minim de 18m. (2-2' – artere de gradul 1 în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 18-20m, astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3-3,5m x4); pietonal (1,5-3m x2).

Accese carosabile și pietonale

Pentru configurarea arterelor de interior se vor respecta următoarele reglementări:

-conform anexei 4 la regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996, actualizată, pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

-accese carosabile pentru locatari;

-acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

-alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate:

- cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m

- cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se îndeplinesc cumulativ condițiile precizate anterior.

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

Cf. art. 13 din HG nr. 525/ 1996 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

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

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

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

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se vor avea în vedere:

- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Asigurarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă.

5. Capacitățile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier, cu respectarea reglementărilor PUG mun. Giurgiu.

PUZ va include analiza detaliată a circulației și soluțiile necesare pentru asigurarea fluenței traficului și coerența drumurilor propuse cu arterele de circulație existente.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 300/ 23.04.2024.

Se va prezenta acordul proprietarului imobilului afectat pentru realizarea accesului (Direcția Patrimoniu și/ sau alte persoane fizice/ juridice, după caz) și se vor analiza observațiile proprietarilor ce pot fi afectați de propunerile din PUZ dacă este cazul (ex.: realizarea prospectelor stradale conform PUG, schimbarea reglementărilor propuse, înscriere, etc.).

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

Se vor avea în vedere condițiile și/ sau recomandările membrilor Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, precizate în avizul CTATU obținut ulterior datei eliberării prezentului aviz.

Elaborare PUZ

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din 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.

Etapile de informare și consultare a publicului pentru documentații de urbanism:

- etapa pregătitoare (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația pentru avizul de oportunitate);
- etapa elaborării propunerilor (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația cu respectarea condițiilor din avize și studii);
- etapa aprobării PUZ (30 de zile lucrătoare de la data afișării – documentația finală propusă spre aprobare);
- etapa monitorizării implementării PUZ (pe toată durata de valabilitate a documentației, după aprobarea acesteia în Consiliul Local).

Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/ N/ 16.08.2000 emis de MLPAT care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” în ceea ce privește:

- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulației, zonificare funcțională, dezvoltarea echipării edilitare în corelare cu avizele obținute), regulament local de urbanism;
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situația existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare și echipare edilitară), plan privind proprietatea și circulația terenurilor;

- alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înțelegerea reglementărilor propuse.

În conformitate art. 18, alin. (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, planul urbanistic zonal include și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, și care evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

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

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

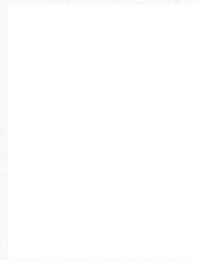
- Documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online.
- Documentația se va elabora și în format .dwg și GIS și se va preda pe suport electronic (CD/ DVD).

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 300/ 23.04.2024.

ARHITECT ȘEF,
Răzvan Adrian CĂLOTĂ



Am primit un exemplar



Achitat taxa de: 1000 lei, conform chitanță nr. 0190A8PR-001387-22052024115338 din 22.05.2024

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 38035 din 23.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 300 din 23.04.2024

În scopul: SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Ca urmare a cererii adresate de Cristina-Ionela BUDURU cu domiciliul în județul Giurgiu, municipiul/orașul/
si: telefon/fax înregistrată la nr. 38035 din 11.04.2024, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul/orașul/comuna Giurgiu, str. Drumul Fermei, nr. F.N., sau identificat prin Plan de situație, C.F. nr. 46062, nr. cad. 46062

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.11128 D.U.366/2009, faza PUG actualizat aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/2021 și Hotărârea Consiliului Local Giurgiu 225/2023

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil - teren (S = 3325mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Buduru Cristina Ionela), cf. Act Notarial nr. 113/10.02.2023 și Act Notarial nr. 272/19.03.2024 emise de notar public Durbac Marius Laurențiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- nu este grevat cu sarcini
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "D" conform HCLM 173/2007
- folosința actuală: arabil
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/2011, terenul se află în unitatea teritorială de referință terenul se află amplasat în zona I1 și subzona I2, precum și în CC1 - Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent străzii Drumul Fermei care, prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații, este propusă cu un profil de min. 18,00m, se stabilește aliniamentul reglementat - respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 9,00m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Reglementări specifice zonei I1 - zona de producție și depozitare

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

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

- UTILIZĂRI INTERZISE :Se interzic următoarele utilizări:- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate;- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;- 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):Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni

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.

mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** : Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și 6m în cazul străzilor de categoria a III-a. 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, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** : Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m pe una dintre limitele laterale și 3m pe limita opusă. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ** : Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE** : Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct. 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.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** : Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru activități industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de până la 100mp, un loc de parcare la o suprafață de 50mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 75mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

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** : Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20m, cu excepția utilajelor.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR** : Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ** : Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura preepurarea apelor uzate industriale. 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.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** : Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor. 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, platforme, parcaje 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. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

- **ÎMPREJMUIRI** : Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejuriri opace de maxim 2,2m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști.

În cazul incintelor depozitări de materiale refolosibile și platformelor de precolectare a deșeurilor urbane împrejuririle vor fi opace, inclusiv spre stradă.

Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

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

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI: Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului.

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

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

UTILIZĂRI INTERZISE: localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Construcțiile vor fi retrase de la aliniamentul reglementat cu minim 6m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct. 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.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități, după cum urmează: activități desfășurate pe o suprafață de până la 100mp, un loc de parcare la o suprafață de 50mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 75mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp. 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: Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15m, cu excepția utilajelor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale, etc.). 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral. 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

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.

cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje 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; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ÎMPREJMUIRI: Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiți opace de maxim 2,2m. În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști. Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

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

Având în vedere că pe terenul identificat cu nr. cadastral 46062 se solicită parcelarea terenului, realizarea unor construcții cu alte funcțiuni în conformitate cu prevederile art. 32, alin (1), litera c) și alin. (3), (4), (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea investiției este condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:

Elaborare PUZ pentru „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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.

Încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții: După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

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

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

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

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

- alimentare cu apă (aviz amplasament) aviz pentru racord alimentare cu apă
 canalizare (aviz amplasament) aviz pentru racord canalizare
 alimentare cu energie electrică (aviz amplasament) aviz SC ADPP Giurgiu 3A – evacuare deșeuri inerte
 gaze naturale (aviz amplasament) acord Direcția Patrimoniul PMG
 telefonizare acord Direcția Serviciul Public PMG
 salubritate (contract 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

aviz I. P.J. Giurgiu - Serviciul rutier

atribuire nr. poștal – Direcția Patrimoniul (PMG)

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

- Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, ale Legii nr. 350/ 2001, ale Ordinului MDRAP nr. 233/ 2016, ale Ordinului MLPAT nr. 21/ N/ 2000 și ale Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000
 Raportul informării și consultării publicului cf. Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM nr. 196/ 2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism

verificarea proiectului cf. L. 10/1995 și H.G. 925/ 1995 la toate cerințele cf. categoriei de importanță a clădirii.

Audit energetic Studiu geotehnic, inclusiv referat Af Studiu topografic înregistrat OCPI

Expertiza tehnică Studiu de circulație

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

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanștilor din România

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

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHIELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BAICEANU

ARHITECT ȘEF,

L.S.

Achitat taxa de: 46,00 lei, conform chitanță nr. 0190A8PR-001264-11042024150043 din 11.04.2024

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

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.

Ciuhota
Domnule Primar,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU		
Nr.	24195	
anul	2026	luna 03
		ziua 05

Subsemnata Bodura Cristina Ionela,

cu domiciliu în

jud. Giurgiu, Initiatoare al PUE "Schimbare
functiune si parcelare teren în vederea
construirii de locuinte individuale", depun
ataurat 4 exemplare originale PUE.

05.03.2026



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

În urma cererii adresate de Cristina Ionela BUDURU, cu domiciliul/ sediul în Giurgiu,
, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. **84753/ 17.07.2025**;
pentru documentația/ obiectivul/ proiectul: **PUZ „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea
construirii de locuințe individuale”**, pentru terenul situat în: **Giurgiu, dr. Fermei, nr. fn., CF 46062, nr.
cad. 46062.**

În urma analizării documentației în **ședința nr. 7** a CTATU din data de **22.07.2025**, se eliberează următorul
aviz:

AVIZ
cu condiții:

- Reglementare flexibilă a configurației drumului – în prima etapă de dezvoltare nu este necesară amenajarea trotuarului pe partea dreaptă.
- Amenajare loc de întoarcere la capătul drumului – posibil prin eliminarea trotuarelor și/sau coborârea bordurii la nivelul carosabilului; alternativ, circulația poate fi organizată pe o platformă la același nivel, cu diferențiere de material între trotuar și cale de rulare.
- Circulația internă a lotului – realizată printr-o fundătură în formă de „T”, fără străpungere.
- Renunțarea la trama stradală posterioară exterioară lotului.
- Marcarea drumului existent pe terenul vecin – prin figurare cu linie punctată.

Prin aceste măsuri, documentația de urbanism va contribui la o dezvoltare echilibrată și sustenabilă a zonei analizate.

având: 5 voturi favorabile,
0 voturi nefavorabile;
1 abținere.

PREȘEDINTE,
Adrian Valentin ANGHELESCU

întocmit,
secretarul comisiei
Emilia IONESCU

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

În urma cererii adresate de Cristina Ionela BUDURU, cu domiciliul/ sediul în Giurgiu, , înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 37284/ 26.03.2025; pentru documentația/ obiectivul/ proiectul: **PUZ „Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”**, pentru terenul situat în: **Giurgiu, dr. Fermei, nr. fn., CF 46062, nr. cad. 46062.**

În urma analizării documentației în **ședința nr. 6** a CTATU din data de **09.04.2025**, se eliberează următorul aviz:

AVIZ
cu condiții:

- analiza posibilității utilizării drumului din dreptul terenului (în funcție de statutul juridic al acestuia) și reglementarea drumului de acces pornind de la acest drum public.
- se va actualiza planșa de regim juridic pentru a reflecta situația reală a proprietăților, în baza planului parcelar actualizat.
- având în vedere amplasamentul terenului și existența unui tronson de drum cu regim de proprietate publică în imediata vecinătate, se recomandă utilizarea acestuia ca punct de plecare pentru amenajarea și reglementarea drumului de acces către proprietate, reconfigurarea drumului de acces din estul terenului.

Prin aceste măsuri, documentația de urbanism va contribui la o dezvoltare echilibrată și sustenabilă a zonei analizate.

având: 4 voturi favorabile,
0 voturi nefavorabile;
3 abțineri.

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

PREȘEDINTE,
Adrian Valentin ANGHELESCU

întocmit,
secretarul comisiei
Emilia IONESCU

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

MAI 2025



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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

- LISTĂ DE SEMNĂTURI -



ȘEF DE PROIECT arh. Mihnea Marcu

PROIECTAT arh. Adriana Pîrvulescu

REDACTAT c. arh Anamaria Vasile

- BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

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



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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

- BORDEROU -

I. PIESE SCRISE

Memoriu General de prezentare P.U.Z.

Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

II. PIESE DESENATE

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

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

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



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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

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

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



BORDEROU GENERAL

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

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



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

PIESE DESENATE

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



VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

1.1. Date de recunoaștere a documentației

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

Beneficiar: BUDURU Cristina - Ionela

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

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

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

Data elaborării: mai 2025

1.2. Obiectul lucrării

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

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

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

Reglementările specifice zonei I1 – zona de producție și depozitare

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

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

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



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

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

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

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

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

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

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

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

UTILIZĂRI INTERZISE : localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

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



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

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

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

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

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

1.3. Surse de documentare

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

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

2.1.1. Elemente de identificare

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

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

- zona depozitări agricole
- zonă unități producție

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



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

Situația existentă a terenului reglementat se prezintă astfel :

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

2.1.2. Poziția față de intravilanul localității

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

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

Reglementările specifice zonei I1 – zona de producție și depozitare

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

UTILIZĂRI INTERZISE : localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

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

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



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

2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității

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

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

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

2.1.4. Limite, vecinătăți, suprafețe

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

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

Suprafața studiată prin PUZ = 16 372mp

Vecinătățile amplasamentului sunt:

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

2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră

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



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

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

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

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

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

2.3. Analiza ocupării terenurilor

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

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

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

Dominant este cadrul neconstruit.

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

Situația juridică a terenurilor:

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

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

2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)

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

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

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



Concluzii extrase din studiile geotehnice efectuate în zonă:

- Din punct de vedere a adâncimi de îngheț, conform STAS 6054/77 limita de îngheț se găsește la 0.90 –1.00 m față de cota terenului amenajat.
- Încărcarea din zăpadă, conform Indicativ CR-1-1-2-2012, este de 2,0KN/m².
- Valorile presiunii de referință, conform Indicativ CR-1-1-4-2012, mediată pe 10minute, la 10m, cu 50 de ani intervalul mediu de recurență, este de 0,5Kpa.
- După normativul P100/1/2013, Cod de proiectare seismică, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectarea $a_g=0,25g$. Conform aceluiași normativ, din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=1.0\text{sec}$.

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

Pentru prezentul PUZ a mai fost necesar stabilirea următoarelor aspecte:

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

2.5. Situația juridică a terenurilor

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

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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

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

2.7. Echiparea edilitară

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

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



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

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

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

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

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

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

2.8. Probleme de mediu

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

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

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

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

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

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

2.8.1 Aer

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



2.8.2 Apa

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

2.8.3 Sol

Nu există factori poluatori semnificativi.

2.8.4. Protecția zonelor naturale.

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

Concluzii

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

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

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

2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor

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

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

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

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

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

2.10. Obiective ale studiului

Față de aceasta opțiune a investitorilor este necesară:

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



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

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Analiza urbanistică

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

Reglementările specifice zonei I1 – zona de producție și depozitare

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

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

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

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



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

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

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

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

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

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

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

UTILIZĂRI INTERZISE : localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

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

BILANȚ TERITORIAL

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



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

- **Construcții propuse:** Locuințe individuale

Indicatori urbanistici LM3 :

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

Suprafață spații verzi – min. 30%

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

3.2. Disfuncționalități - Priorități

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

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

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



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

3.3. Concluzii ale analizei urbanistice

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

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

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

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

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

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației

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

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

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

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

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

4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indicatori urbanistici

Pentru posibilitatea realizării investiției se propune:

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



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

Indicatori urbanistici :

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

4.3. Reglementari urbanistice - retrageri

Prezenta documentație modifică retragerile față de limitele lotului astfel:

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

4.4. Echipare edilitară

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

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

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

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

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

Telecomunicații - Nu este cazul.

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



4.5. Tipuri de proprietate

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

Proprietate publică:

- Terenuri proprietate publica de interes local reprezentate de zona drumurilor

Proprietate privata

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

4.6. Obiective de utilitate publică

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

4.7. Circulația terenurilor

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

5. CONCLUZII ȘI MĂSURI

5.1. Priorități de intervenție.

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

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

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

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

5.2. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul

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



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

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

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

5.3. *Aprecieri ale elaboratorului*

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

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

Întocmit,

Arh. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pîrvulescu

arh. Anamaria Vasile



BIĂ PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



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

CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Reglementărilor Locale de Urbanism

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

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

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



REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

COLECTAREA ȘI ÎNDEPĂRTAREA REZIDURILOR ȘI PROTECȚIA SANITARĂ A SOLULUI:

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

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

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

SALUBRITATE- GENERALITĂȚI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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



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

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

Accesele carosabile accidentale existente vor fi înglobate în soluția propusă.

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

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

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

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

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

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

SE VOR RESPECTA URMĂTOARELE RETRAGERI POPUSE PRIN PREZENTUL PUZ:

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

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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



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

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

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

Împrejuririle: - Se vor respecta următoarele reguli:

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

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

CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

Pe baza acestui regulament se va elibera autorizația de construire.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



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

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997
- Amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii
- Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp / unitate locativă;
- Adăposturi pentru maxim 5 animale de casă
- Sere de maxim 100 mp
- Panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

Art. 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

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

3.2. Se interzice cu desăvârșire amplasarea următoarelor funcțiuni poluante.

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



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

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

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

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

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

Suprafață lot 1 = 557,16mp

Suprafață lot 2 = 553,10mp

Suprafață lot 3 = 549,36mp

Suprafață lot 4 = 594,28mp

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

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

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

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

- este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel,

- este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate

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

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

Art.7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Art. 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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



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

Art. 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Art. 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

Art.11- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

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

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

Art.12- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

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

Art.13 – ÎMPREJMUIRI

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

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



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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

Art. 16 - MODIFICĂRI ALE P.U.Z.

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

SECȚIUNEA IV

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

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

Întocmit,

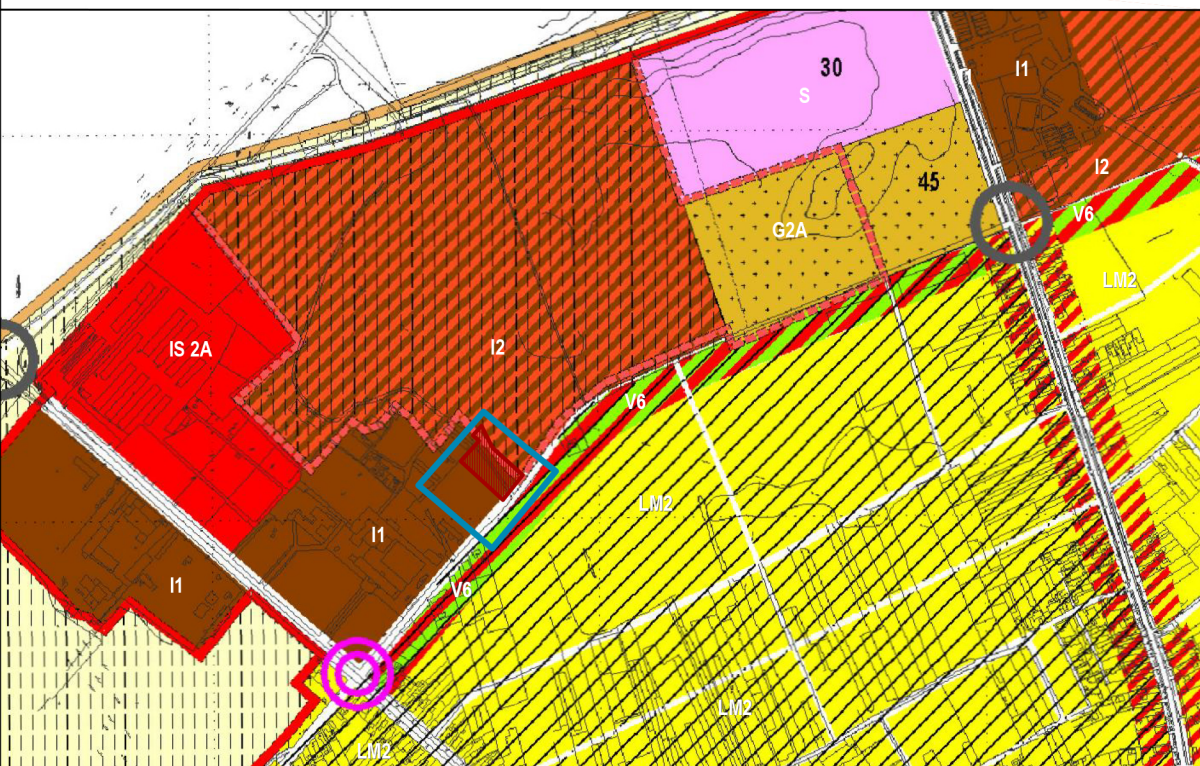
Arh. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pîrvu

c. arh. Anamaria Viș



BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



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



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

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

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

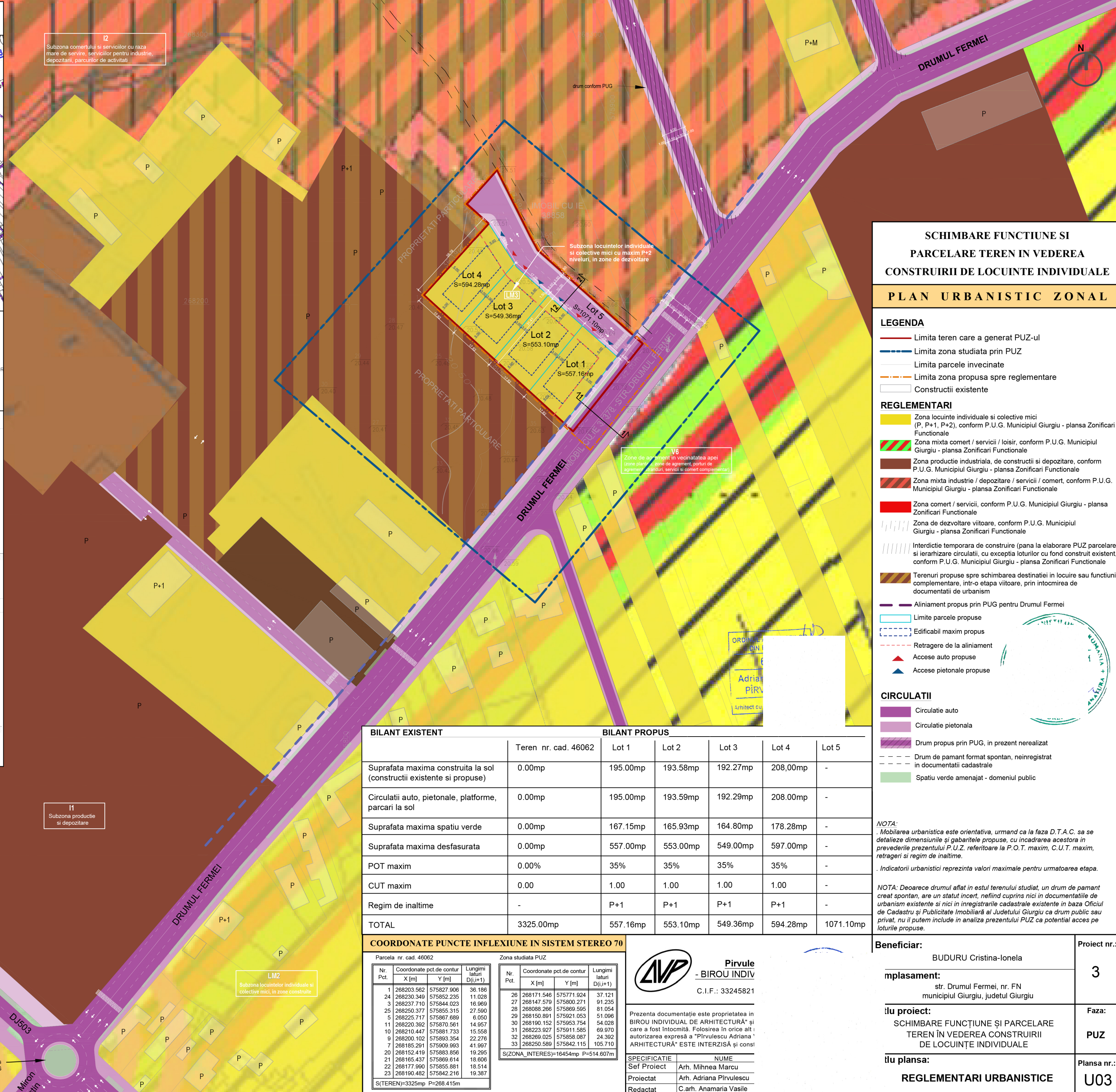
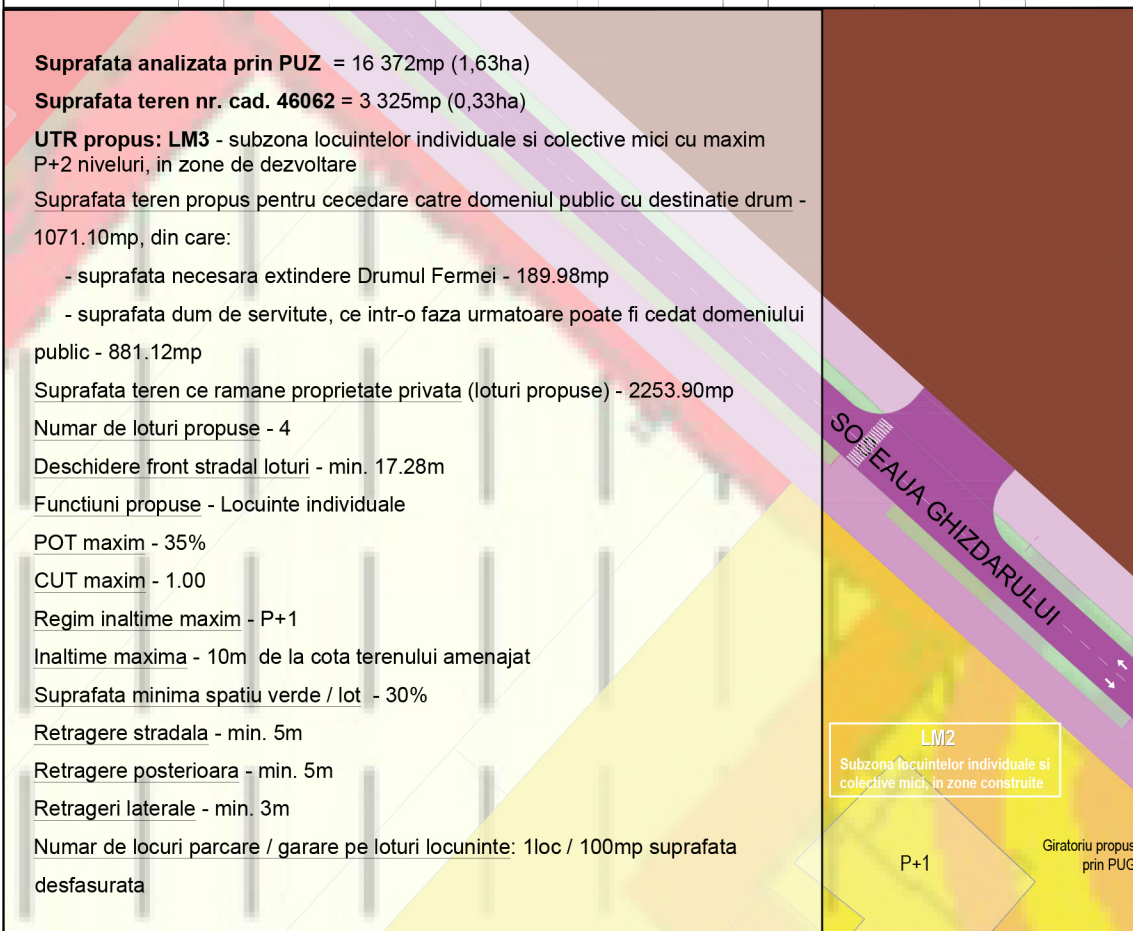
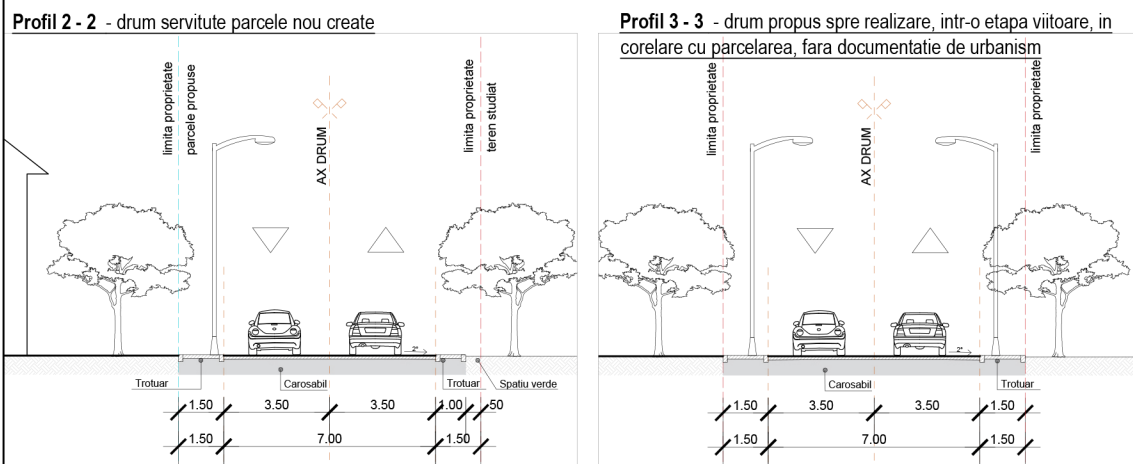
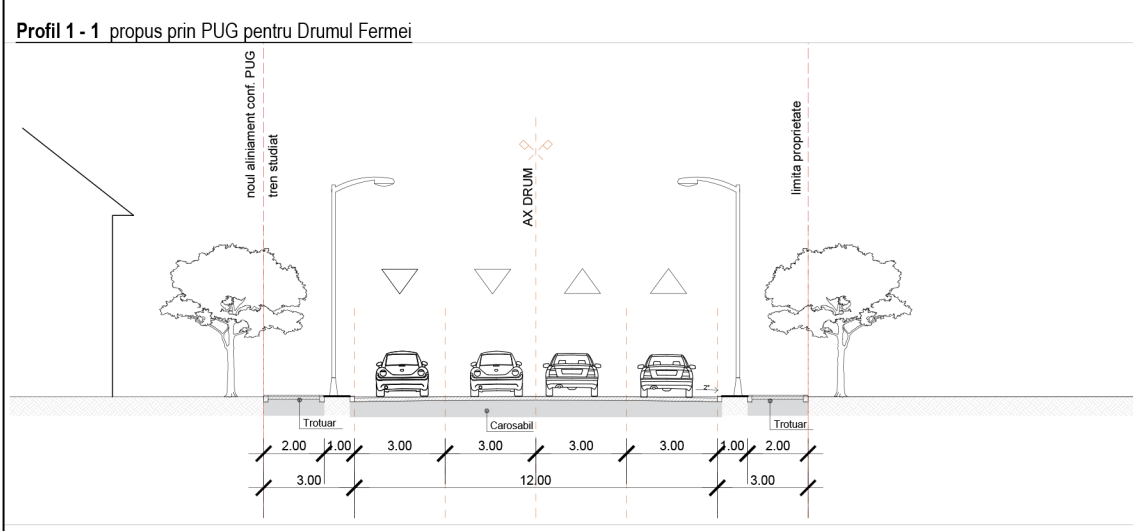
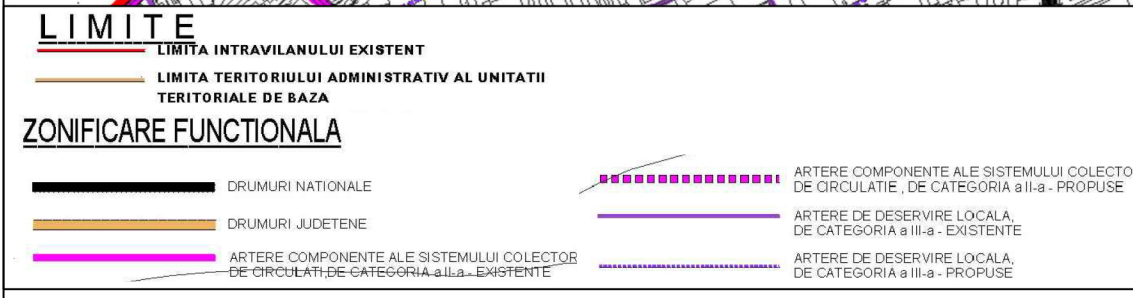
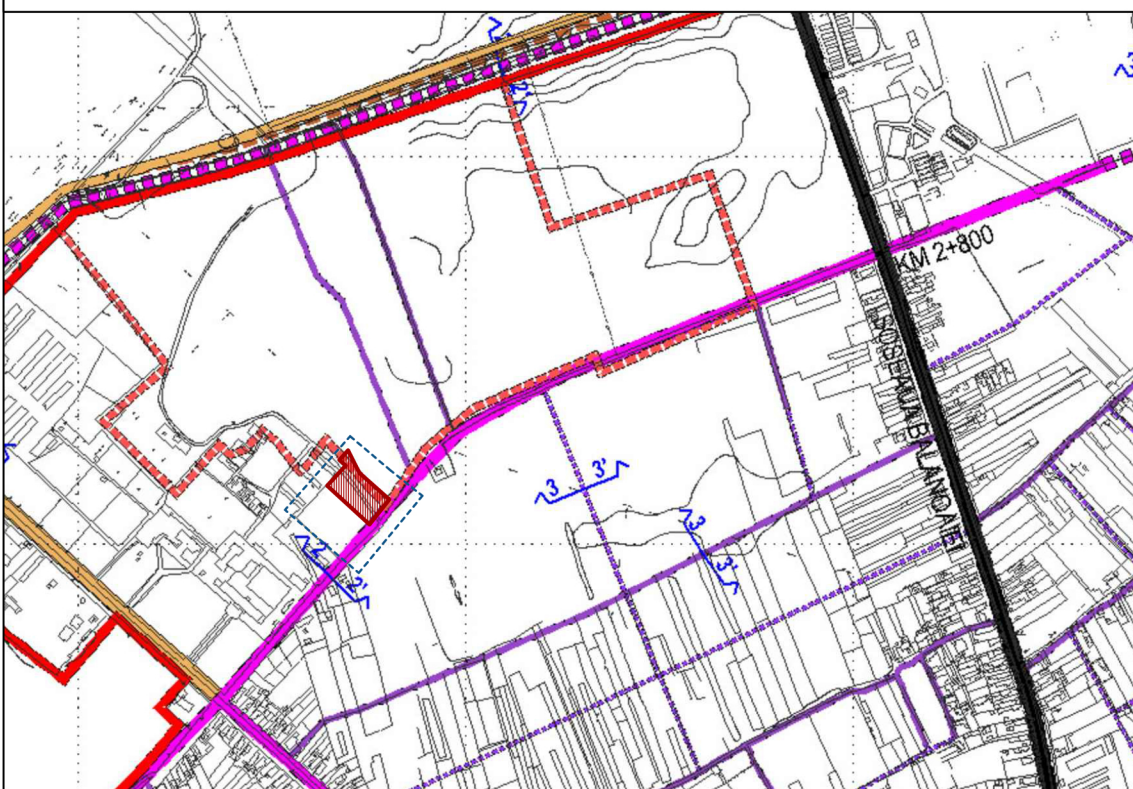
Prezenta documentatie este proprietatea BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA care a fost Intocmita. Folosirea in orice a autorizarea expresa a "Pirvulescu Adrian ARHITECTURA" ESTE INTERZISA si cor

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

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

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

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



SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70

Parcela nr. cad. 46062				Zona studiata PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latimi D(L,I+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latimi D(L,I+1)
1	268203,562	575827,906	36,188	26	268171,546	575771,924	37,121
24	268230,349	575852,235	11,028	27	268147,578	575800,271	91,235
3	268237,710	575844,023	16,969	28	268088,266	575800,595	81,054
25	268250,377	575855,315	27,590	29	268150,891	575921,053	51,096
5	268225,717	575867,899	6,050	30	268190,152	575953,754	54,028
11	268220,382	575870,561	14,957	31	268223,927	575911,585	69,970
10	268210,447	575881,733	15,558	32	268269,025	575858,087	24,392
9	268200,102	575893,354	22,276	33	268250,589	575842,115	105,710
7	268185,291	575909,863	41,987				
20	268152,419	575883,856	19,295				
21	268165,437	575869,614	18,608				
22	268177,660	575855,891	18,514				
23	268190,482	575842,216	19,387				
S(TEREN)=3325mp P=268,415m				S(ZONA_INTERES)=16454mp P=514,607m			

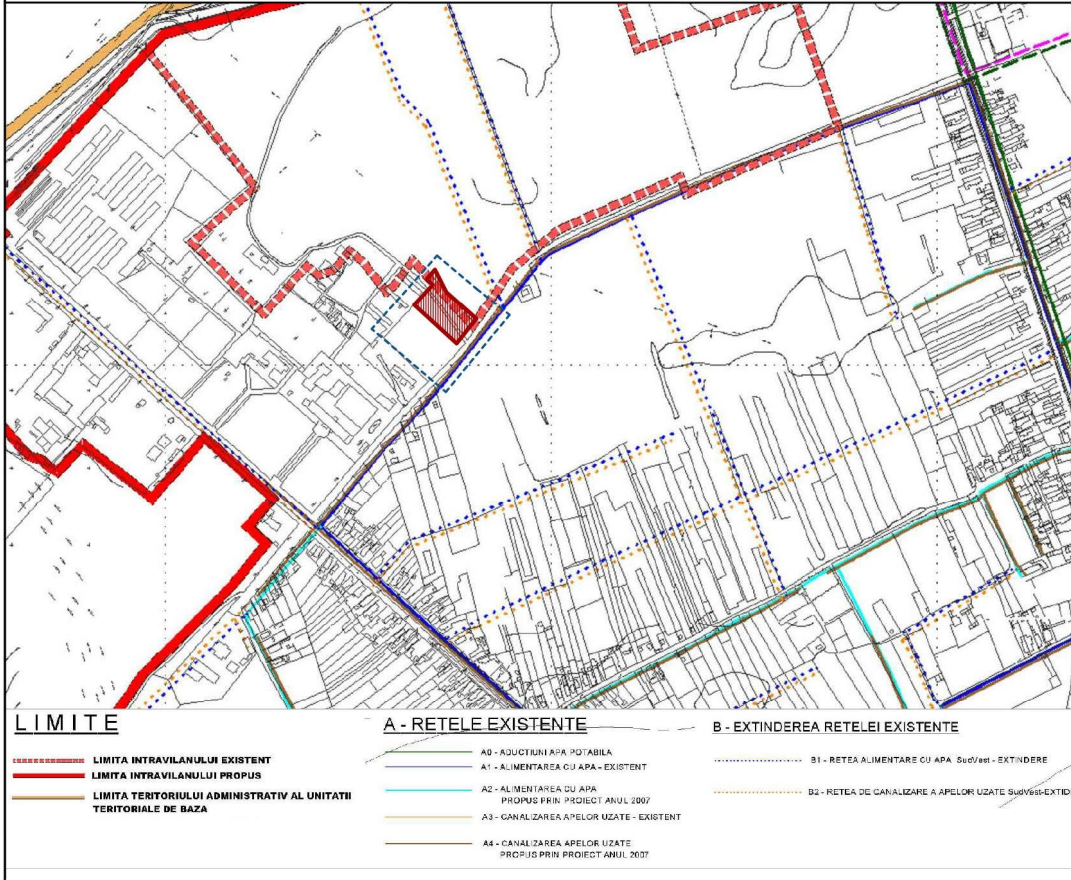
Pirvule - BIROU INDIV
C.I.F.: 33245821

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

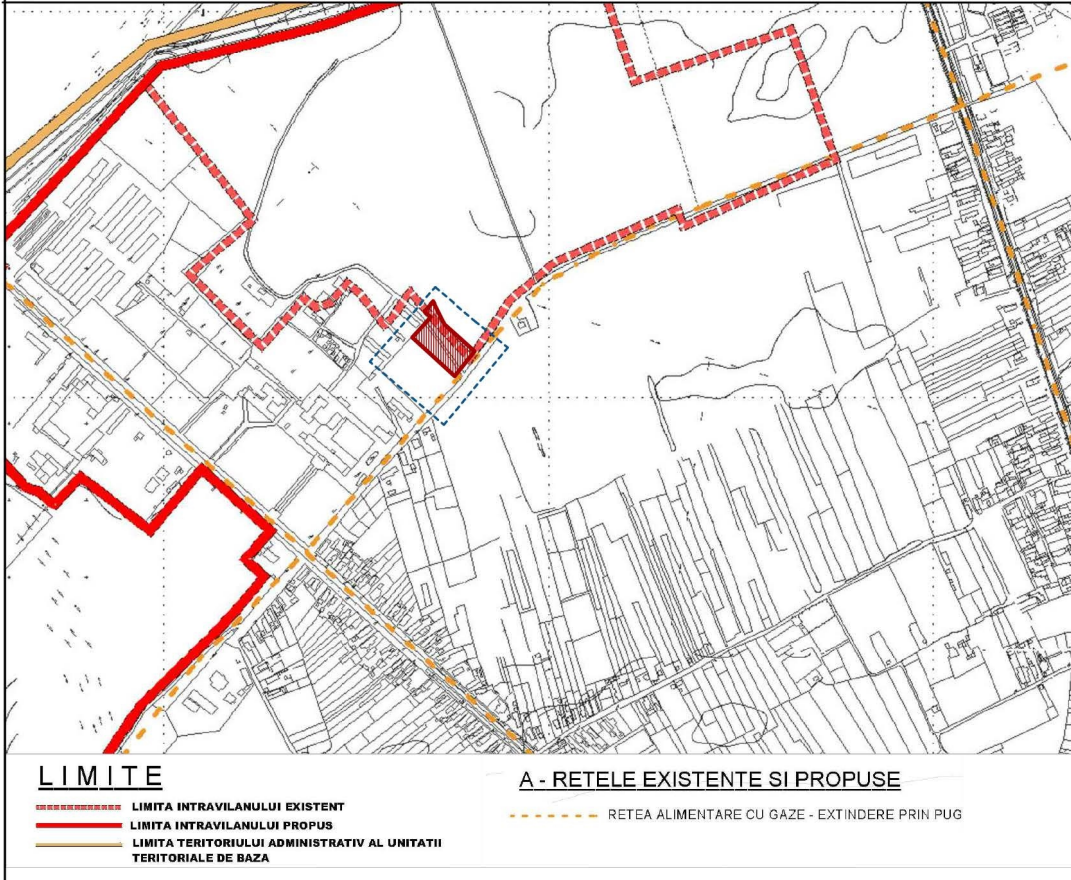
SPECIFICATIE
Sef Proiectat Nume
Arh. Mihaela Marcu
Proiectat Arh. Adriana Pirvulescu
Redactat C.arn. Anamaria Vasile

Beneficiar: BUDURU Cristina-Ionela
Proiect nr.: 3
Implasament: str. Drumul Femei, nr. FN municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu
Titlu proiect: SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Faza: PUZ
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
Plansa nr.: U03

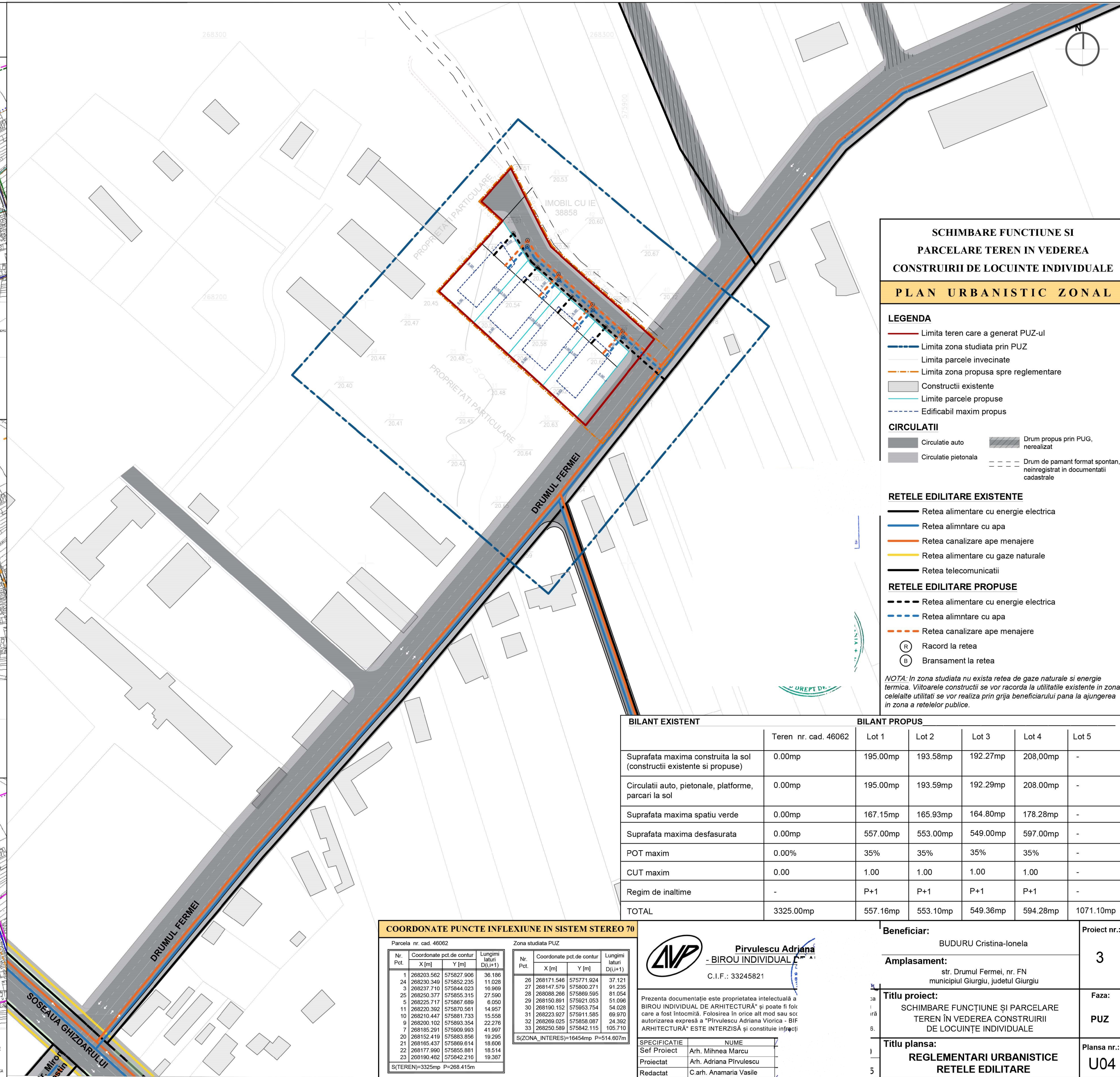
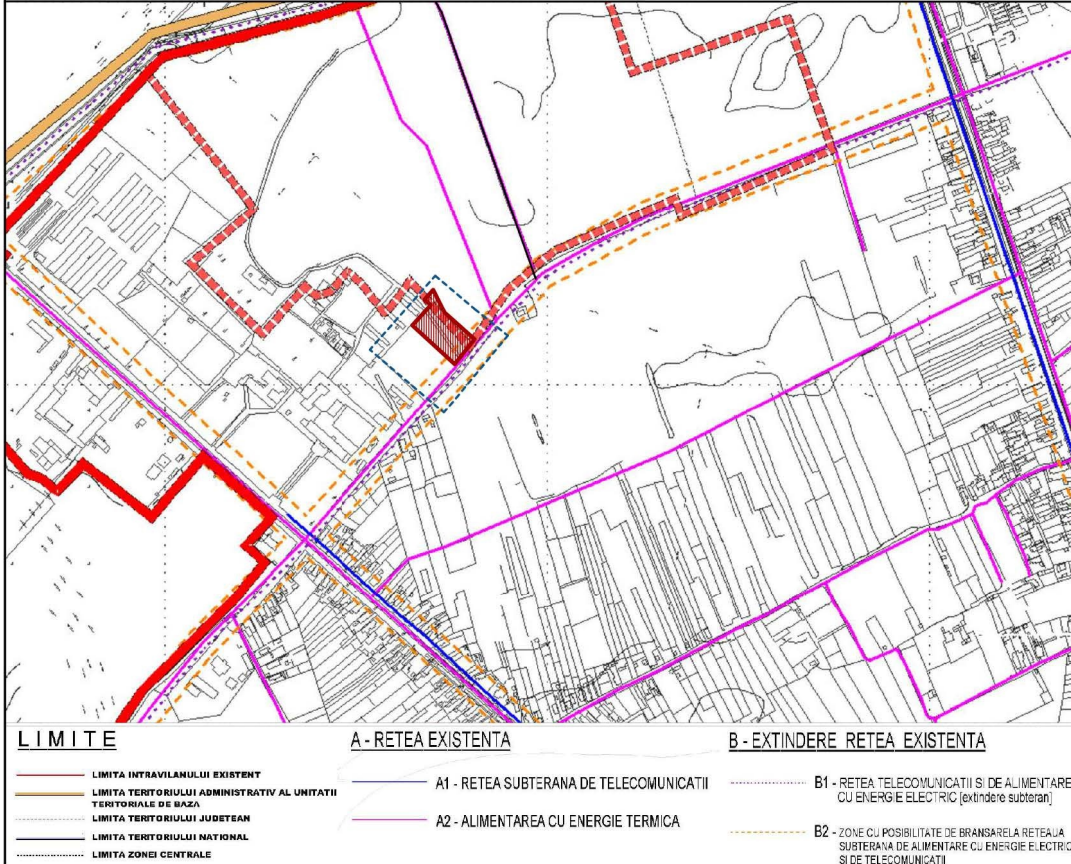
**EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU
REGLEMENTARI URBANISTICE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - ALIMENTAREA
CU APA, EVACUAREA APELOR UZATE** sc. 1: 10.000



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



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



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

PLAN URBANISTIC ZONAL

- LEGENDA**
- Limita teren care a generat PUZ-ul
 - Limita zona studiata prin PUZ
 - Limita parcele invecinate
 - Limita zona propusa spre reglementare
 - Construcții existente
 - Limite parcele propuse
 - Edificabil maxim propus
- CIRCULATII**
- Circulatie auto
 - Circulatie pietonala
 - Drum propus prin PUG, nerealizat
 - Drum de pamant format spontan, neînregistrat în documentatii cadastrale
- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- Retea alimentare cu energie electrica
 - Retea alimentare cu apa
 - Retea canalizare ape menajere
 - Retea alimentare cu gaze naturale
 - Retea telecomunicatii
- RETELE EDILITARE PROPUZ**
- Retea alimentare cu energie electrica
 - Retea alimentare cu apa
 - Retea canalizare ape menajere
- Ⓡ Racord la retea
Ⓟ Bransament la retea
- NOTA: In zona studiata nu exista retea de gaze naturale si energie termica. Viitoarele constructii se vor racorda la utilitatile existente in zona, celelalte utilitati se vor realiza prin grija beneficiarului pana la ajungerea in zona a retelei publice.*

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

COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70

Parcela nr. cad. 46062

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

S(TEREN)=3325mp P=268.415m

Zona studiata PUZ

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

S(ZONA_INTERES)=16454mp P=514.607m

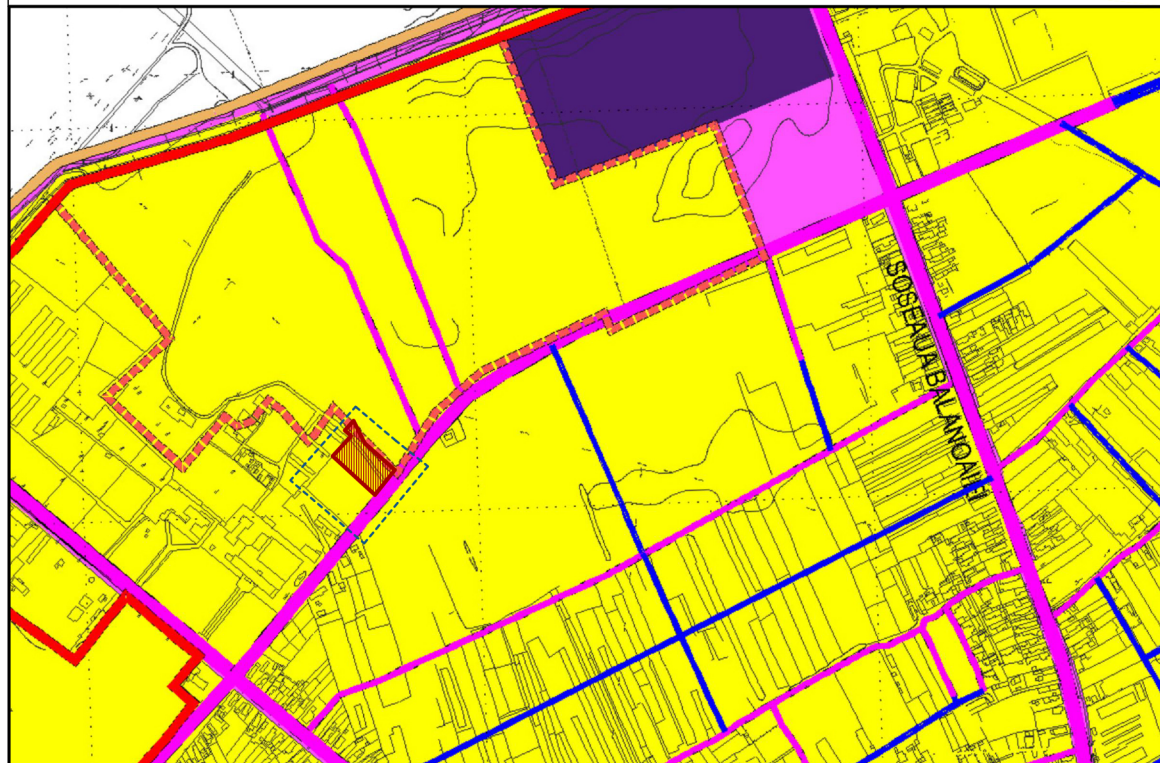
AVP Pirulescu Adriana
- BIROU INDIVIDUAL
C.I.F.: 33245821

Prezenta documentatia este proprietatea intelectuala a BIROULUI INDIVIDUAL DE ARHITECTURA si poate fi folo- care a fost întocmită. Folosirea în orice alt mod sau sc- autorizarea expresă a "Pirulescu Adriana Vioreca - BIF ARHITECTURA" ESTE INTERZISĂ și constituie infracți- oare penală.

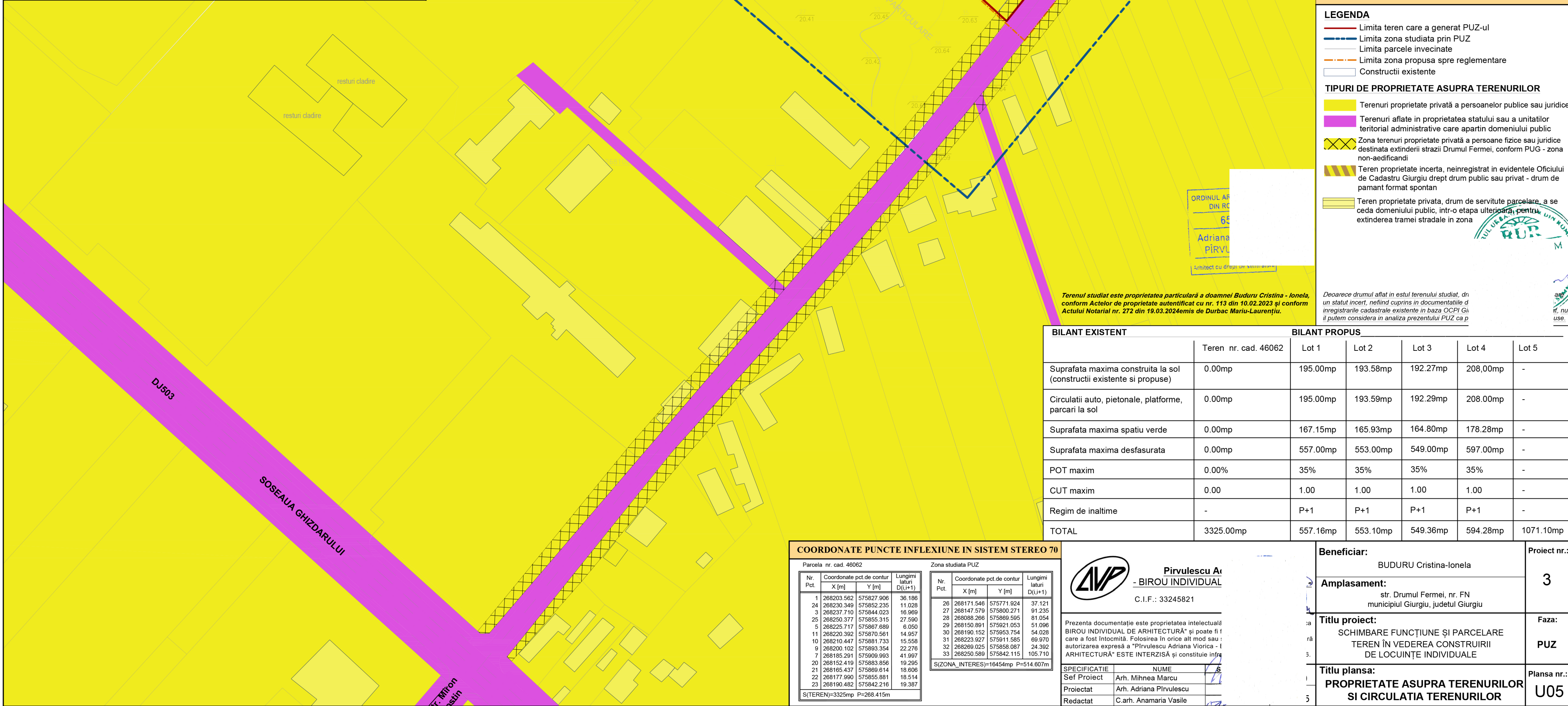
SPECIFICATIE

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

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



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



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

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

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

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- Terenuri proprietate privată a persoanelor publice sau juridice
- Terenuri aflate in proprietatea statului sau a unitatilor teritorial administrative care apartin domeniului public
- Zona terenuri proprietate privată a persoane fizice sau juridice destinata extinderii strazii Drumul Femei, conform PUG - zona non-aedificandi
- Teren proprietate incerta, neinregistrat in evidentele Oficiului de Cadastru Giurgiu drept drum public sau privat - drum de pamant format spontan
- Teren proprietate privată, drum de servitute parcelare, a se ceda domeniului public, intr-o etapa ulterioara, pentru extinderea tramei stradale in zona

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

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

COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70

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

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

Prezenta documentație este proprietatea intelectuală BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA și poate fi folosită în orice alt mod sau autorizarea expresă a "Pirvulescu Adriana Vioreca - ARHITECTURĂ" ESTE INTERZISĂ și constituie infracțiune.

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

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

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

I1
Subzona producție și depozitare

SCHIMBARE FUNCȚIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

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

REGLEMENTARI

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

Interdicție temporară de construire (pana la elaborare PUZ parcelare și ierarhizare circulații, cu excepția loturilor cu fond construit existent, conform P.U.G. Municipiului Giurgiu - planșa Zonificării Funcționale

Terenuri propuse spre schimbarea destinației în locuințe sau funcțiuni complementare, într-o etapă viitoare, prin întocmirea de documentații de urbanism

— Aliniament propus prin PUG pentru Drumul Fermei

— Limite parcele propuse

— Edificabil maxim propus

— Retragere de la aliniament

▲ Accese auto propuse

▲ Accese pietonale propuse

— Spațiu verde, grădini de reșec

CIRCULAȚII

— Circulație auto

— Circulație pietonală

— Drum propus prin PUG, în prezent în realizare

— Drum de pământ format spontan, neînregistrat în documentații cadastrale

— Spațiu verde amenajat - domeniul public

NOTA:
- Mobilarea urbanistică este orientativă, urmand ca la faza D.T.A.C. sa se detalieze dimensiunile și gabaritele propuse, cu încadrarea acestora în prevederile prezentului P.U.Z. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, retrageri și regim de înălțime.

- Indicatorii urbanistici reprezintă valori maxime pentru următoarea etapă.

Beneficiar: BUDURU Cristina-Ionela

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

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

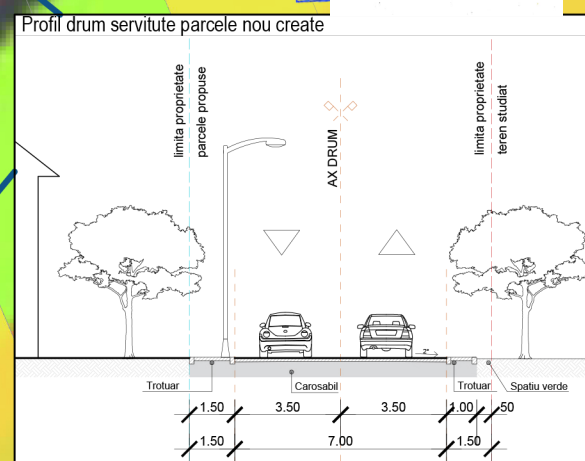
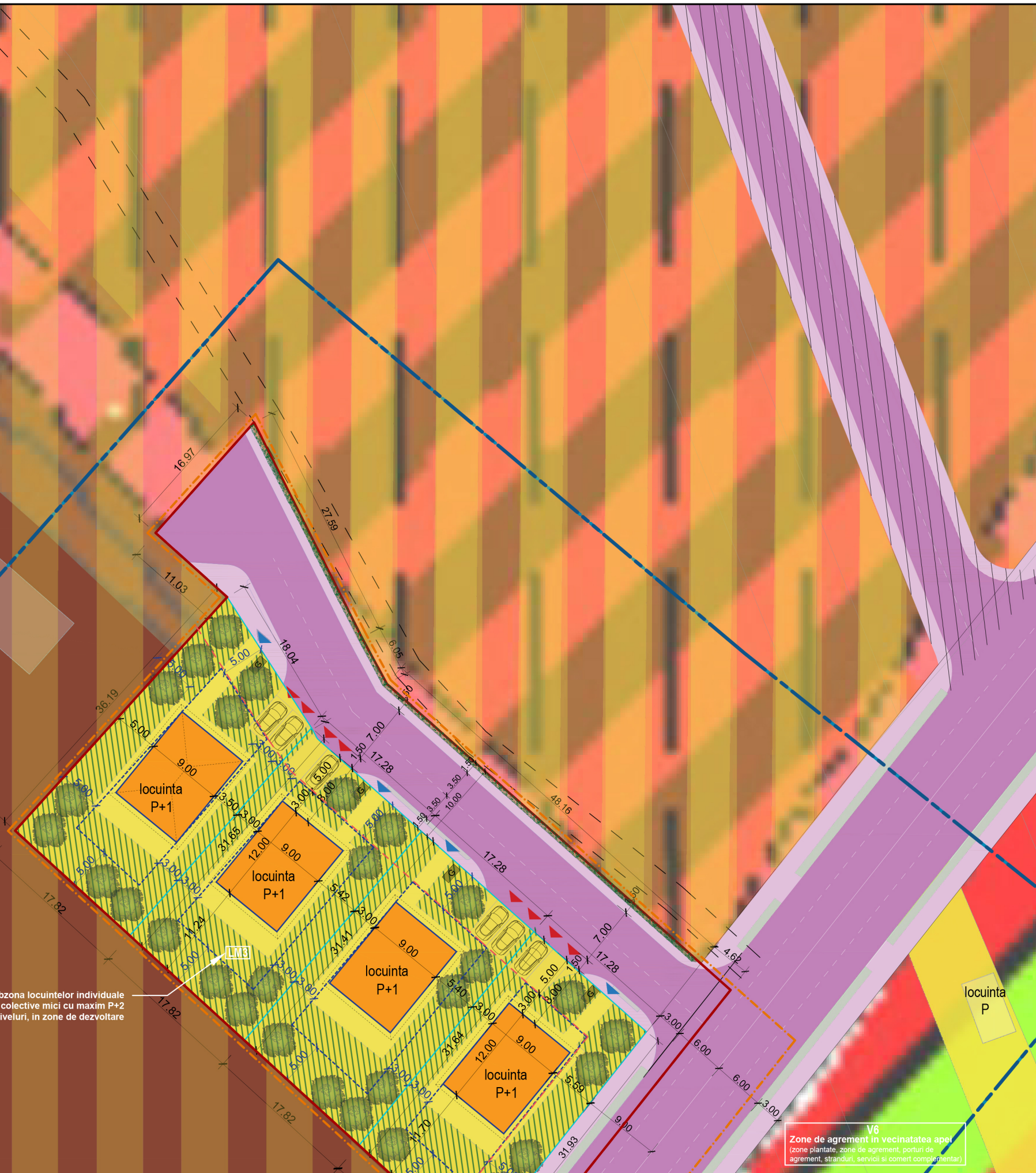
Faza: PUZ

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

Planșă nr.: U06

Scara: 1:500

Data: 05.2025



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

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

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

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

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

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

Numar de loturi propuse - 4

Deschidere front stradal loturi - min. 17.28m

Funcțiuni propuse - Locuințe individuale

POT maxim - 35%

CUT maxim - 1.00

Regim inaltime maxim - P+1

Inaltime maxima - 10m de la cota terenului amenajat

Suprafata minima spatiu verde / lot - 30%

Retragere stradala - min. 5m

Retragere posterioara - min. 5m

Retrageri laterale - min. 3m

Numar de locuri parcare / garare pe loturi locuințe:

1loc / 100mp suprafata desfasurata

NOTA: Deoarece drumul aflat in estul terenului studiat, drum de pamant creat spontan, are un statut incert, nefiind cuprins nici in documentatiile de urbanism existente si nici in inregistrările cadastrale existente in baza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Judetului Giurgiu ca drum public sau privat, nu il putem include in analiza prezentului PUZ ca potential acces pe loturile propuse.

BILANT EXISTENT

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

COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70

Parcela nr. cad. 46062				Zona studiata PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)		Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
1	268203.562	575827.906	36.186	26	268171.546	575771.924	37.121
24	268230.349	575852.235	11.028	27	268147.579	575800.271	91.235
3	268237.710	575844.023	16.969	28	268088.266	575869.595	81.054
25	268250.377	575855.315	27.590	29	268150.891	575921.053	51.096
5	268225.717	575867.689	6.050	30	268190.152	575953.754	54.028
11	268220.392	575870.561	14.957	31	268223.927	575911.585	69.970
10	268210.447	575861.733	15.558	32	268269.025	575858.087	24.392
9	268200.102	575863.354	22.276	33	268250.589	575842.115	105.710
7	268185.291	575909.993	41.997				
20	268152.419	575883.856	19.295				
21	268165.437	575869.614	18.606				
22	268177.990	575855.991	18.514				
23	268190.482	575842.216	19.387				
S(TEREN)=3325mp P=268.415m				S(ZONA_INTERES)=16454mp P=514.607m			

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

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

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

UL DE
Iulii 08/1996.

Scara:
1:500

Data:
05.2025





CADASTRU 24

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



STUDIU GEOTEHNIC, VERIFICARE AF

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

Stimate Domn, Stimata Doamna,

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

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

Iti suntem intotdeauna alaturi pentru urmatoarele servicii:

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

Va stam la dispozitie pentru orice alte clarificari.

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

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

Numele si prenumele verficatorului atestat
STEFANICA NICA MARIA

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

Nr.

Conform registrului de evidenta

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta Af a proiectului

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

1. Date de identificare:

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

2. Caracteristici principale ale proiectului si ale constructiei:

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

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

3. Documente ce se prezinta la verificare:

I. Piese scrise

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

II. Piese desenate

- Schita amplasament cu localizarea sondajelor (fara scara)

4. Concluzii asupra verificarii:

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

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

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

be water, my friend

Stimate Client,

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

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

Iti suntem intotdeauna alaturi pentru urmatoarele servicii:

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

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

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

Echipa noastra iti sta la dispozitie pentru orice alte clarificari.

Cu toate gandurile bune,



Dragos Balaniscu

office@romaniabook.ro / evaluari@romaniabook.ro /

021.233.18.22 / 0732.86.71.72

WWW.ROMANIABOOK.RO

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

STUDIU GEOTEHNIC

necesar elaborarii proiectului:

SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

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

BENEFICIAR: CRISTINA IONELA BNUDURU



AUGUST 2024

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

CUPRINS

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

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

STUDIU GEOTEHNIC

I.DATE GENERALE

1.1. Obiectul studiului

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

1.2. Tema

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

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

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

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

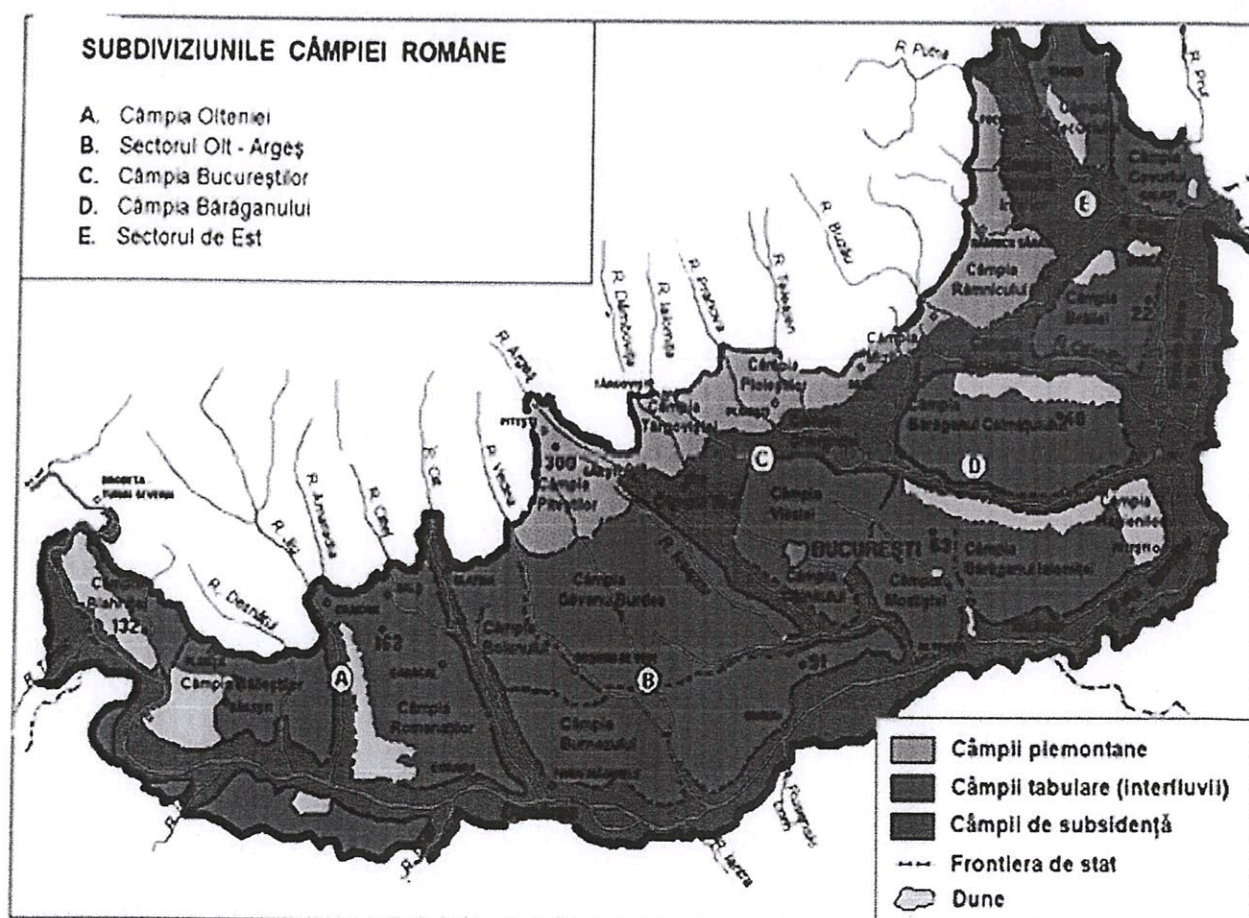
Scopul investigatiilor a avut urmatoarele obiective:

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

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

II. CONSIDERATII ASUPRA CADRULUI NATURAL

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Înghetul

Scaderea temperaturii aerului sub 0°C si mentinerea sa pe o anumita perioada de timp favorizeaza producerea înghetului.

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

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

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

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

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

Umezeala relativa a aerului

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

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

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

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

Precipitatiile atmosferice

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

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

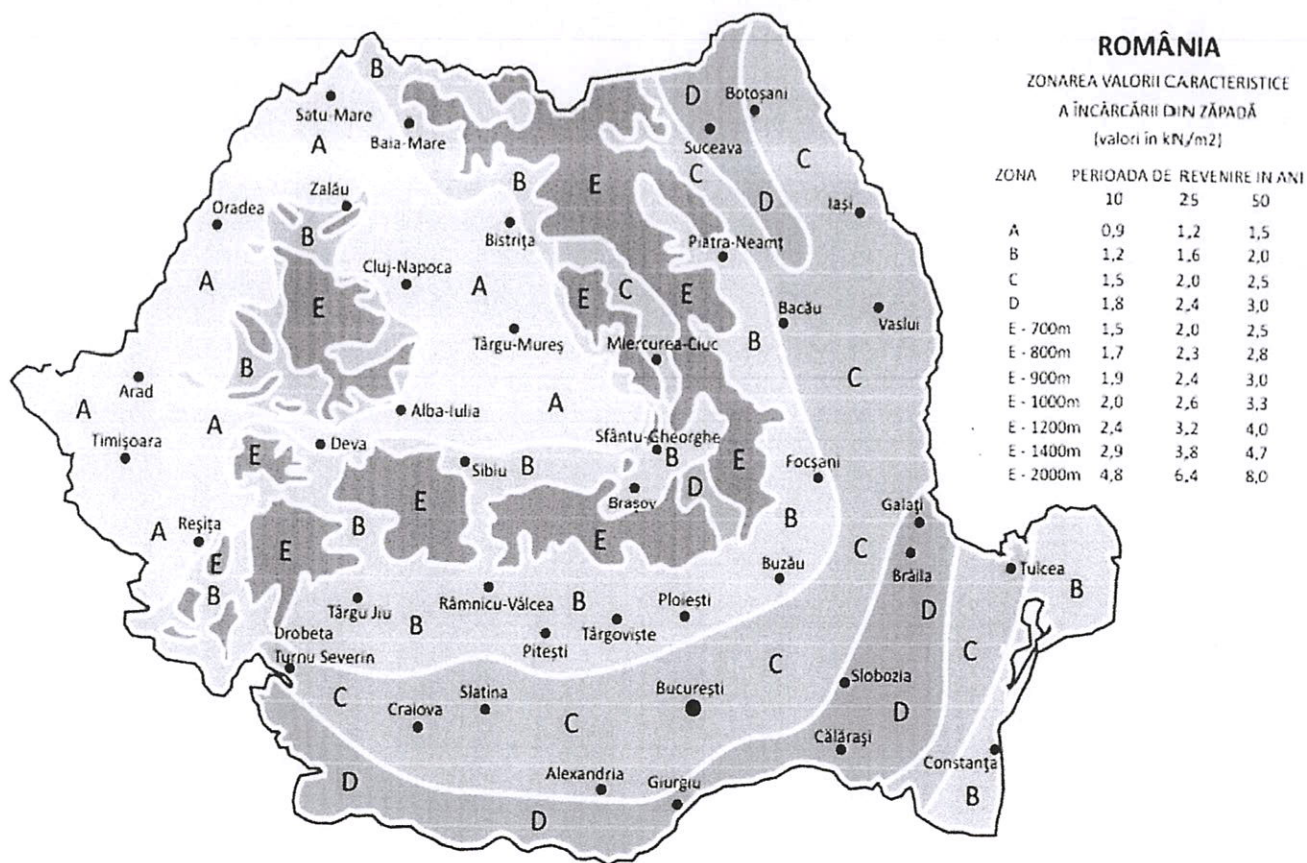
Precipitatiile în majoritatea lor sunt intense si torentiale (peste 70%), spre deosebire de burnitele din anotimpurile de primavara si toamna, ori ninsorile din timpul iernii.

Valorile medii anuale se ridica la 620mm.

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

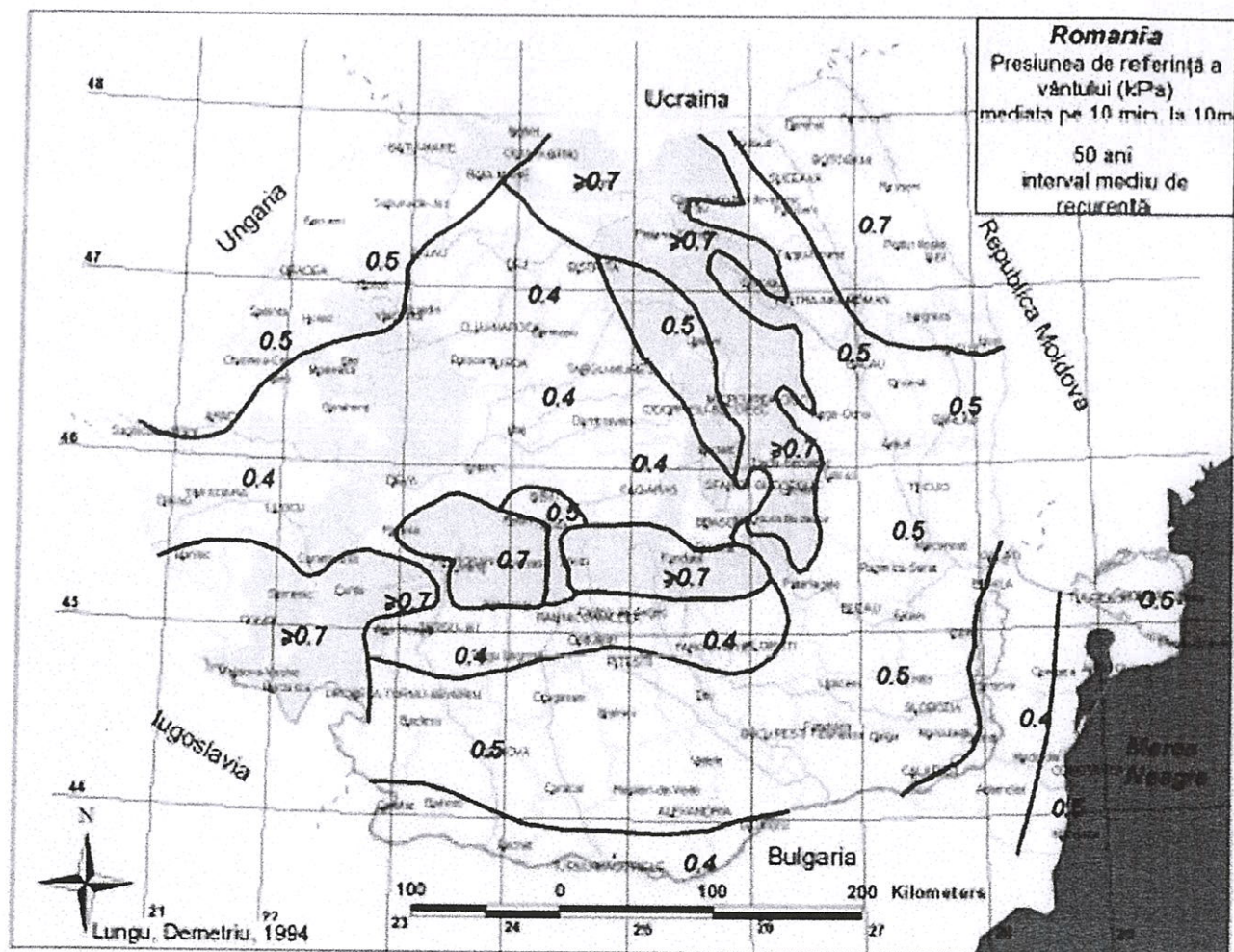
Privind mediile lunare, se observa ca lunile cele mai ploioase sunt mai-iunie, datorita intensificarii activitatii ciclonice, de-a lungul frontului polar, cât si datorita convecției termice a maselor de aer din partea inferioara a ariei ciclonale.

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



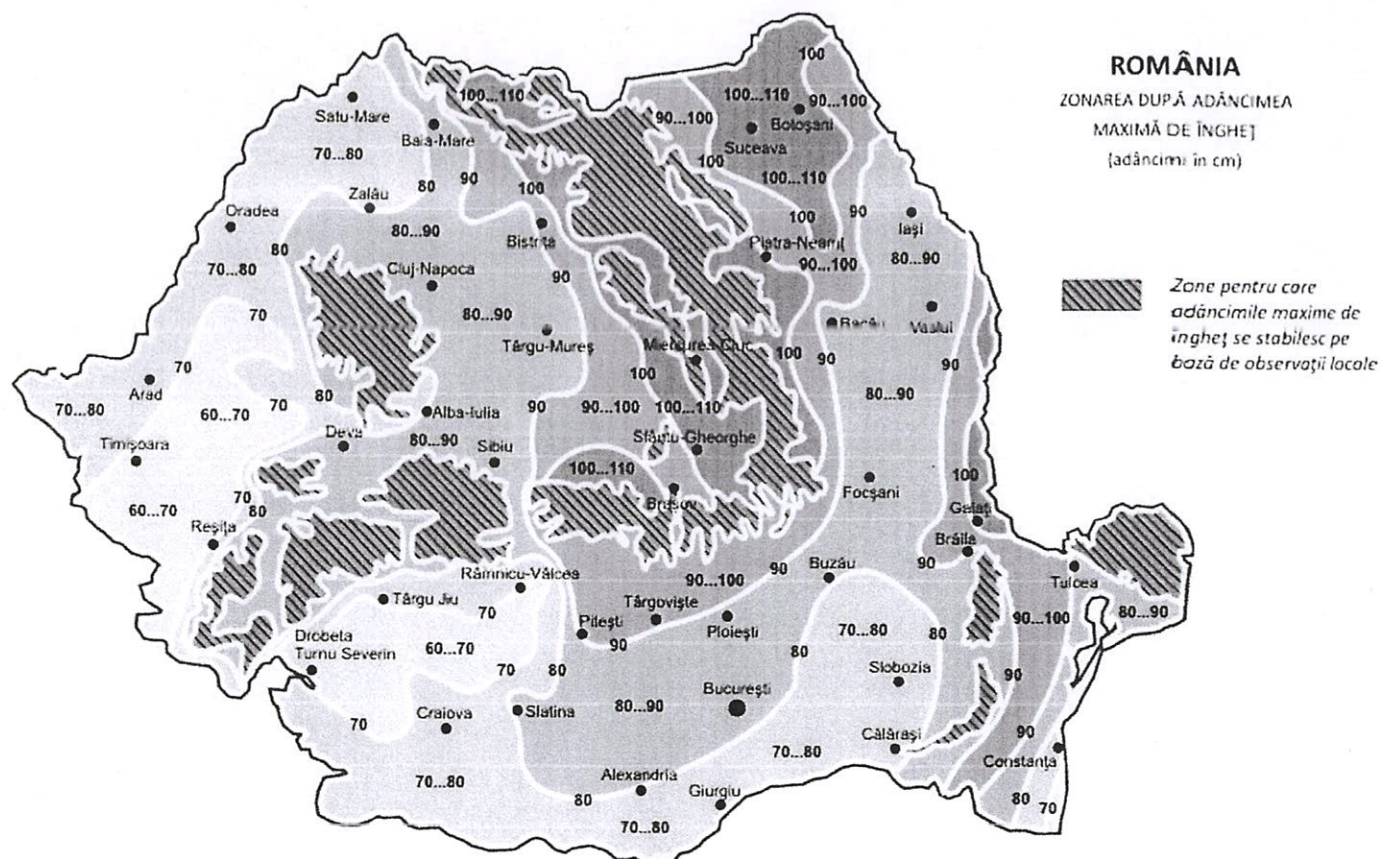
Încărcarea din zapadă, conform Indicativ CR-1-1-3-2012, este de **2.4 kN/m²**(perioada de revenire 25 ani) și **3.0 kN/m²** (perioada de revenire 50 ani).

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



Viteza vantului = 31.

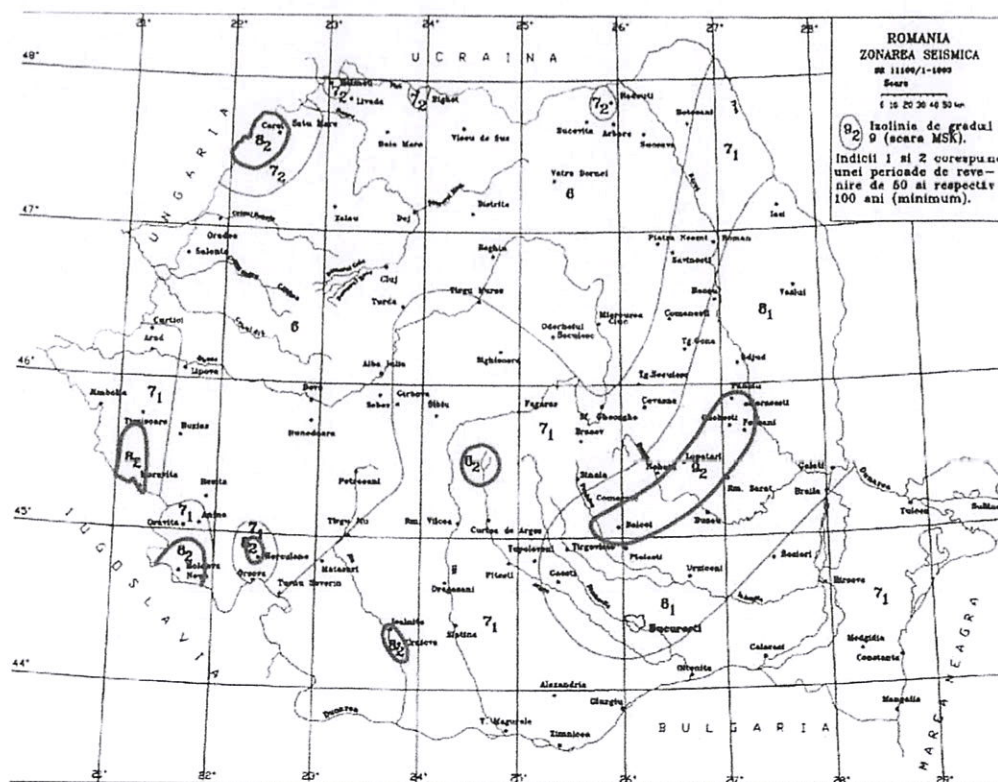
Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054/77, este de -0.70-0.80m.



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



Din punct de vedere al macrozonarii seismice perimetrul se situeaza în intervalul zonei de gradul 8₁ pe scara MSK, cu o perioada de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1- 93.



Harta seismică a României

III.CERCETAREA TERENULUI

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

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

Forajele executat au interceptat urmatoarea stratificatie corelabila:

F1


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

F2

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

IV. CONCLUZII SI RECOMANDARI

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

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

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

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

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

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

Total punctaj 10 – categoria geotehnica 2.

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

Intocmit,

Geol. Stefan Glodeanu

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

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

Data începerii sondajului: 08.08.2024
Data terminării sondajului: 08.08.2024

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

FIȘA SINTEȚICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC Nr. F1

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

NOTA:

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

Întocmit,

Geolog Glodeanu Stefan

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

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

Data începerii sondajului: 08.08.2024
Data terminării sondajului: 08.08.2024

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

FIȘA SINTEȚICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC Nr. F2

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

NOTA:

Prin sondaj se înțelege sondaj deschis sau foraj

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

Întocmit,

Geolog Glodeanu Stefan

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

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

Data începerii sondajului: 08.08.2024
Data terminării sondajului: 08.08.2024

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

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC Nr. F4

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

NOTA:

Prin sondaj se înțelege sondaj deschis sau foraj

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

Întocmit,

Geolog Glodeanu Stefan

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

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

Data începerii sondajului: 08.08.2024
Data terminării sondajului: 08.08.2024

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

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC Nr. F5

Cotă absolută/relativă	Adânc.	Grosim.	Profil Litologic	N.h. Apa subter.	Descrierea stratului	Proba		Granulozitate						Plasticitate				Compresibilitate in edometru						Rezistența la forfecare				SPT	Observatii									
						Nr.	Adâncime	Distribuție procentuală						W	W(L)	W(P)	I(P)	I(C)	γ _w	γ _{usc}	γ _s	n	e	S(r)	U _L	M ₃₀₀₋₃₀₀	E ₃₀₀			I(m3)	ε _s	φ	c					
m	m	m		m		m	m	Argilă(%)	Praf(%)	Nisip(%)	Pietriș(%)	Bolov(%)	-	%	%	%	%	g/cm ³	g/cm ³	g/cm ³	%	%	%	cm/m	%	kPa	*	kPa	*	kPa	*	kPa	*	lov.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	26	27	26	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
0,30		0,30			Sol vegetal																																	
4,00		3,70			Argila galben-cafenie, plastica, de tip loessoid		1,00		37,0	34,7	28,3	0,0	0,00	42,48	22,05	20,43	0,63																					

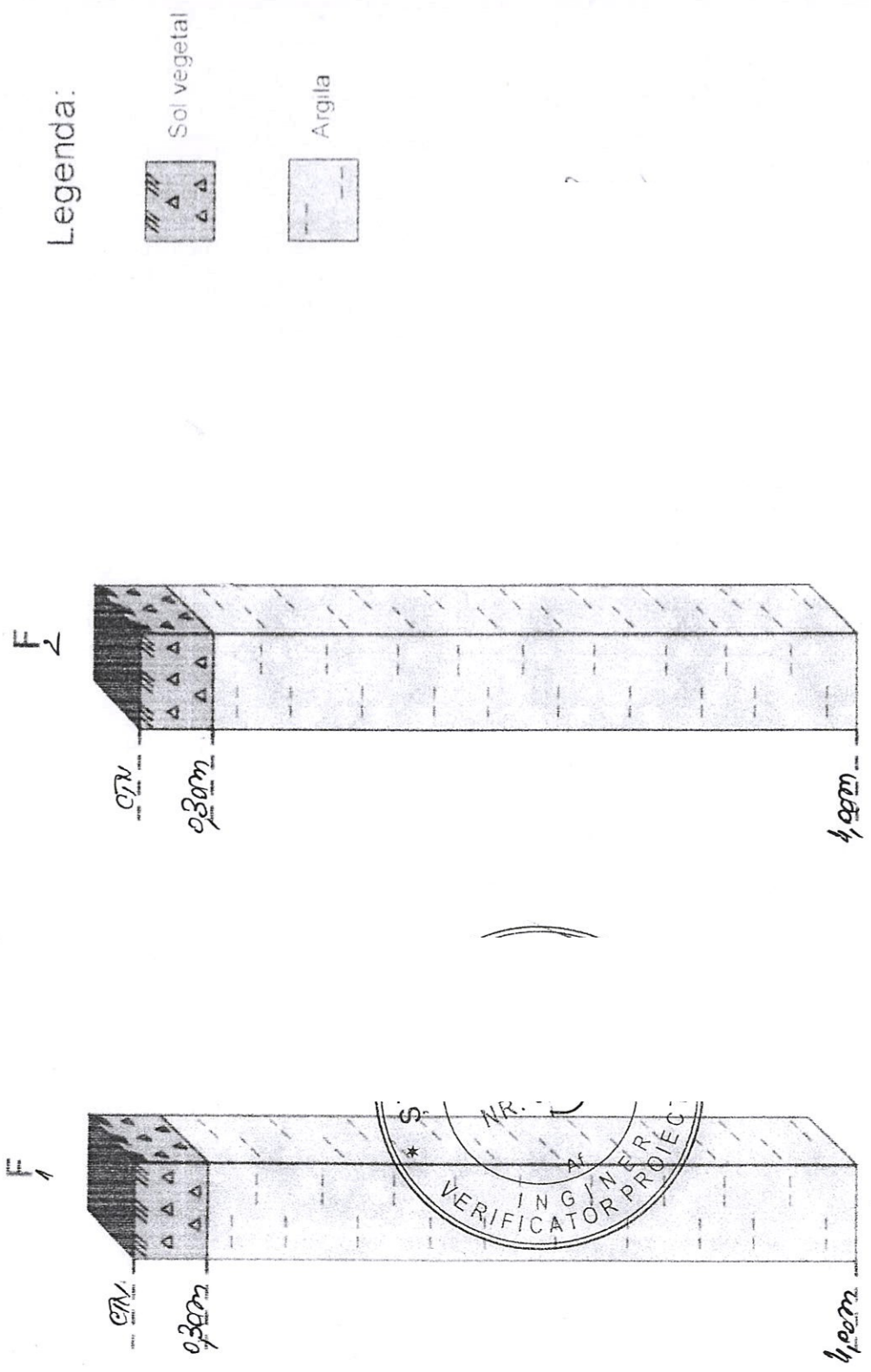
NOTA:

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

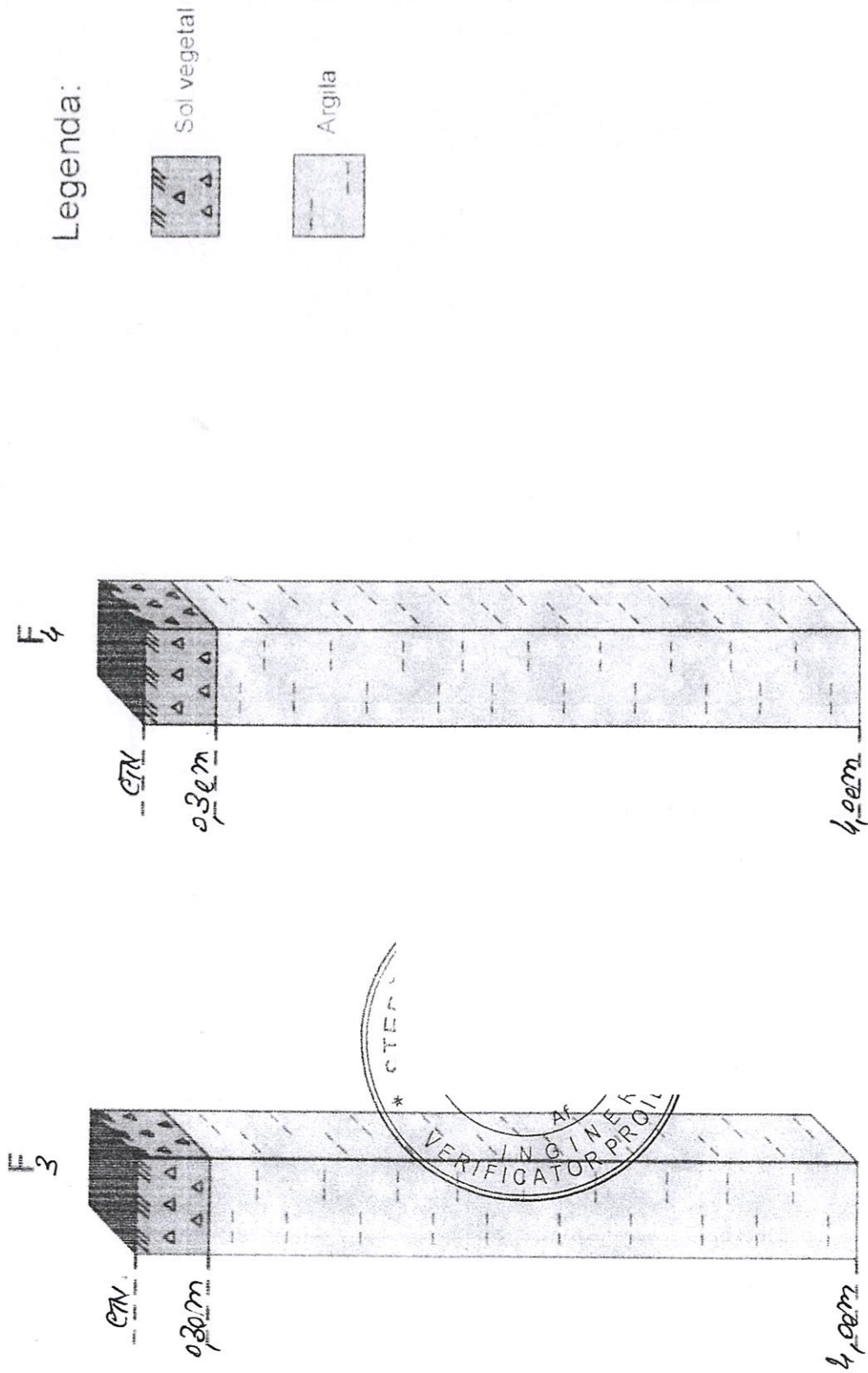
Întocmit,

Geolog Glodeanu Stefan

Profile transversale in zona cercetata



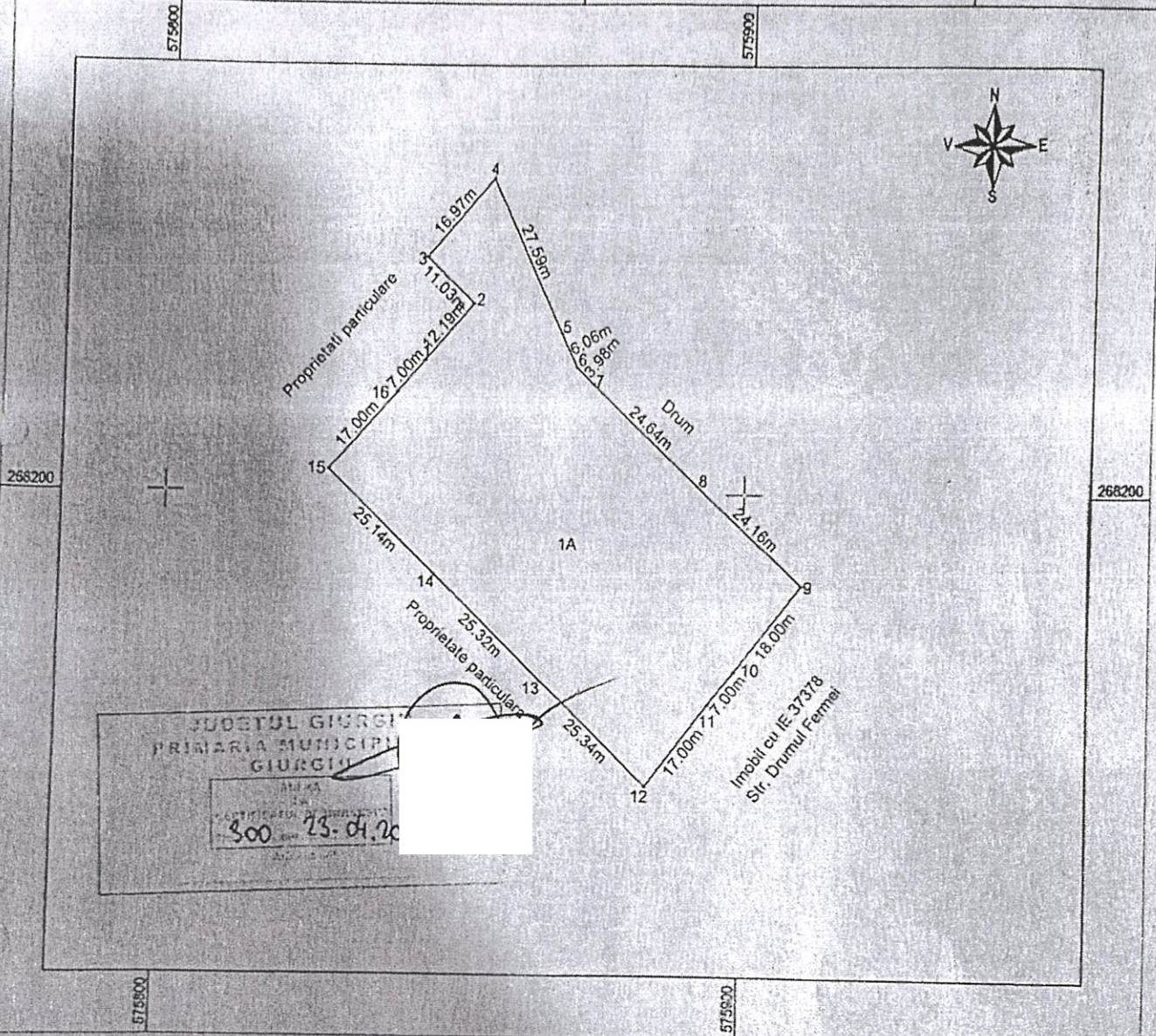
Profile transversale in zona cercetata



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Arhiva nr. 16

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



A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

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

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

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

Inspector

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

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

Data: Martie 2024

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



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

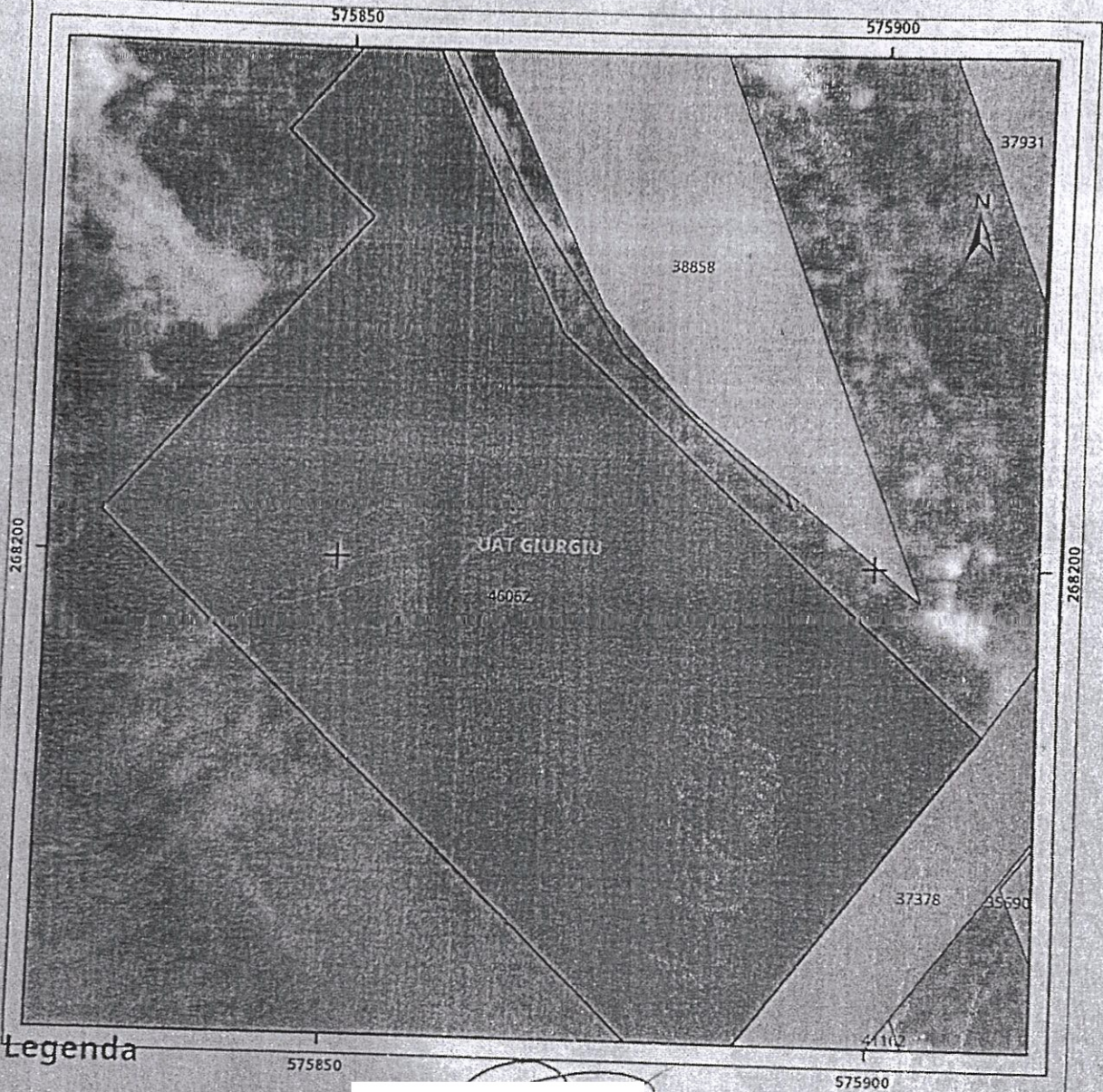


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

Nr.cerere	30807
Ziua	08
Luna	04
Anul	2024

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



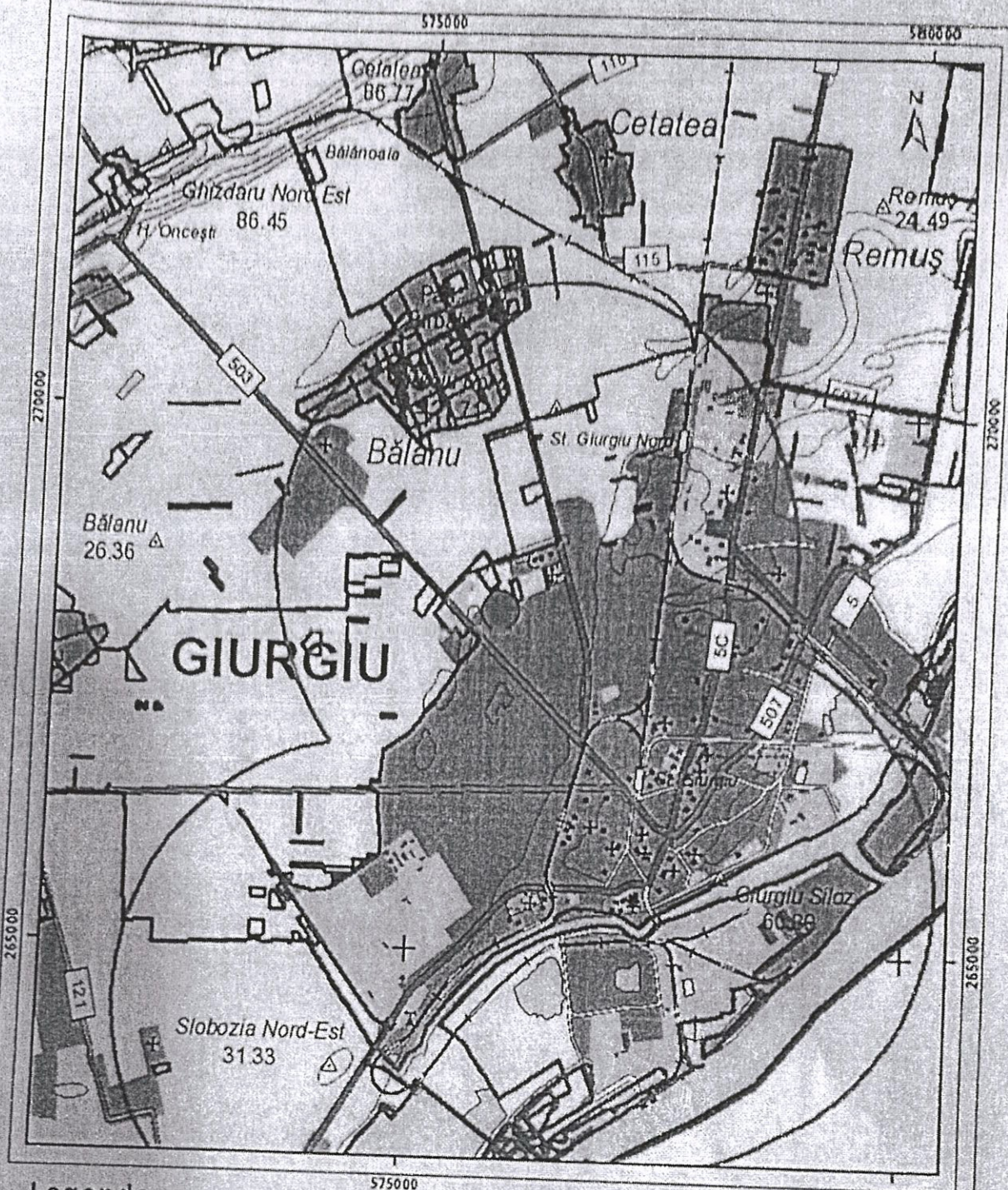
Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165




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

Scale bar showing 0, 5, 10, 20 meters. Text: **Sistem de proiectie Stereod 70**

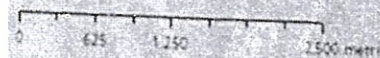
Plan de ansamblu



Legenda

-  Intravilan
-  Legea 17
-  Legea 165

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
300 23.04.2024

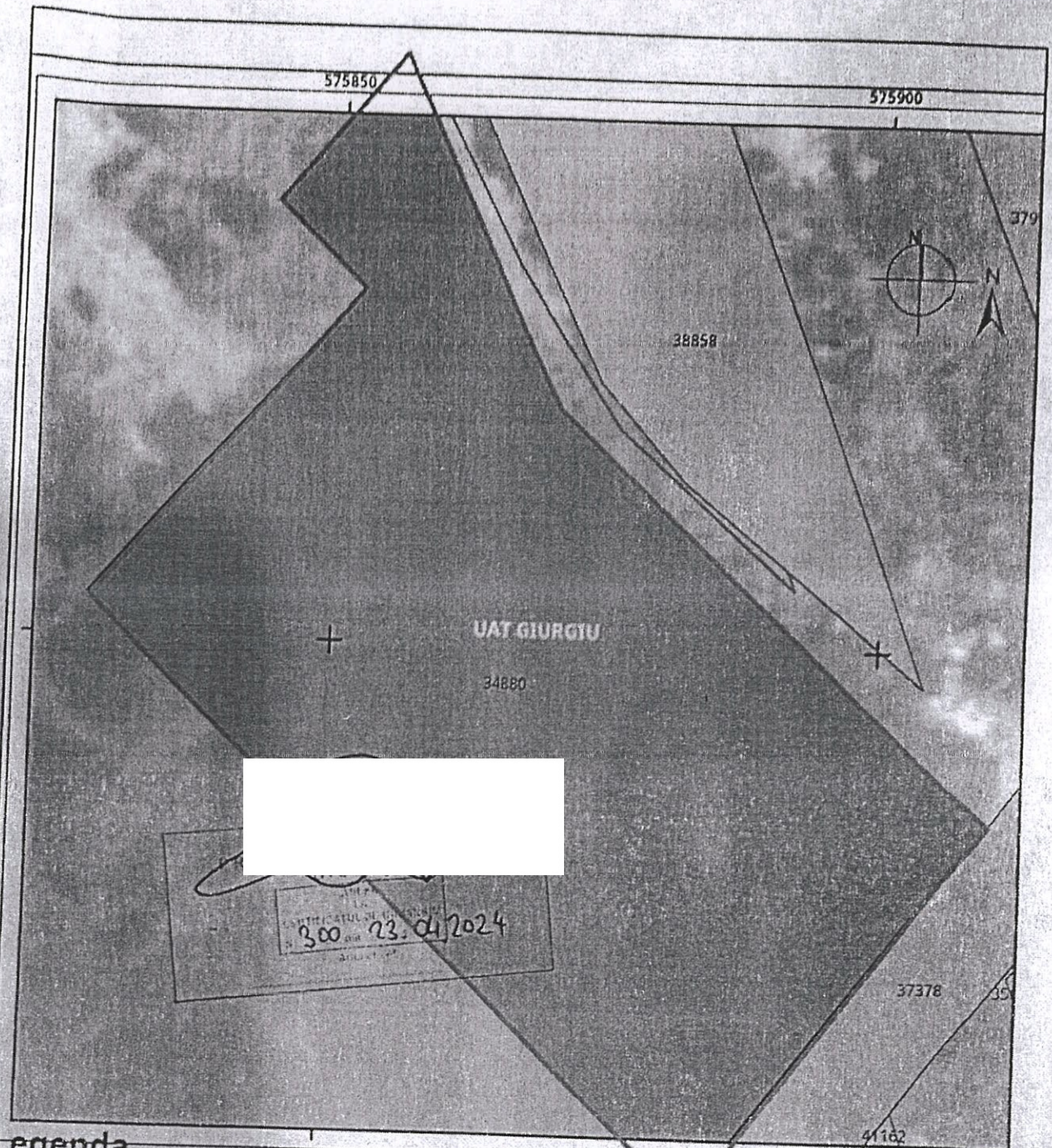


Sistem de proiectie Stereo 70

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

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Semnat electronic

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



Legenda

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

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA

6592

Pirvulescu Adriana Viorica

Arhitect cu drept de semnătură

6592

Pirvulescu

20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

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

Beneficiar: BUDURU CRISTINA - IONELA

Proiect nr.: 3

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

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

Faza: CU

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA
Șef Proiect	Arh. Adriana Pirvulescu	
Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu	
Redactat	C. arh. Anamaria Vasile	

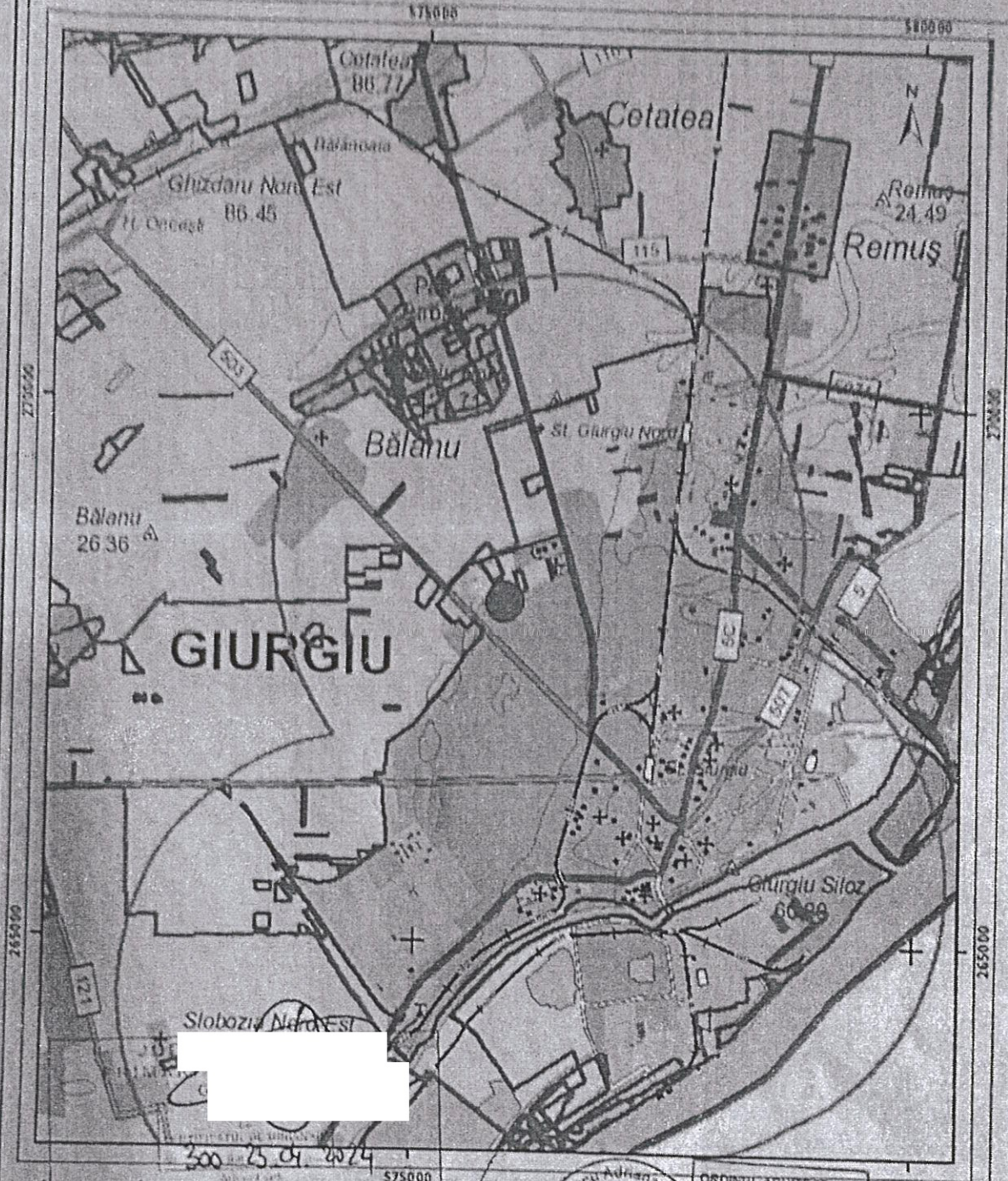
Scara: 1:500

Data: 04.2024

Titlu plansa: Plan de situatie - situatie existenta -

Plansa nr.: A02

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- amplasament studiat
- Legea 17

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
 Nr. 6592
PIRVULESCU
 Arhitect cu drept de semnătură

	Beneficiar: BUDURU CRISTINA - IONELA	Proiect nr.: 3																
	Amplasament: str. Drumul Femei, nr. FN, nr. cad. 46060, municipiul Giurgiu, judetul Giurgiu																	
Prezenta documentatie este proprietatea intelectuala a "Pirvulescu Adriana Viorica BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA" si poate fi folosita doar in scopul pentru care a fost intocmita. Folosirea in orice alt mod sau scop a prezentei proiect, fara autorizarea expresă a "Pirvulescu Adriana Viorica - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA" ESTE INTERZISA si constituie infractiune conform Legii 08/1996.	Titlu proiect: SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: CU																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SPECIFICATIE</th> <th>NUME</th> <th>SEMNATURA</th> <th>Scara:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sef Proiect</td> <td>Arh. Adriana Pirvulescu</td> <td></td> <td>1:25000</td> </tr> <tr> <td>Proiectat</td> <td>Arh. Adriana Pirvulescu</td> <td></td> <td>Data:</td> </tr> <tr> <td>Redactat</td> <td>Carh. Anamiana Vasile</td> <td></td> <td>04.2024</td> </tr> </tbody> </table>	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Sef Proiect	Arh. Adriana Pirvulescu		1:25000	Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu		Data:	Redactat	Carh. Anamiana Vasile		04.2024	Titlu plansa: Plan de incadrare	Plansa nr.: A01
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:															
Sef Proiect	Arh. Adriana Pirvulescu		1:25000															
Proiectat	Arh. Adriana Pirvulescu		Data:															
Redactat	Carh. Anamiana Vasile		04.2024															



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 950 / 2024

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

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

1. Beneficiar: BUDURU CRISTINA-IONELA
2. Executant: OLTEANU MARIAN
3. Denumirea lucrărilor recepționate: RIDICARE TOPOGRAFICA IN SCOPUL SCHIMBARII FUNCTIUNII SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU conform avizului de începere a lucrărilor:

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

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 950 au fost recepționate 1 propuneri:

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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

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

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
VALENTINA IOANA GHEȚU

Plan topografic
Scara 1:1000

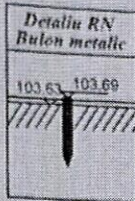
Adresa imobilului :
Mun. Giurgiu, Drumul Fermei, FN,
Judet Giurgiu

Identificat prin nr. cad. 46062

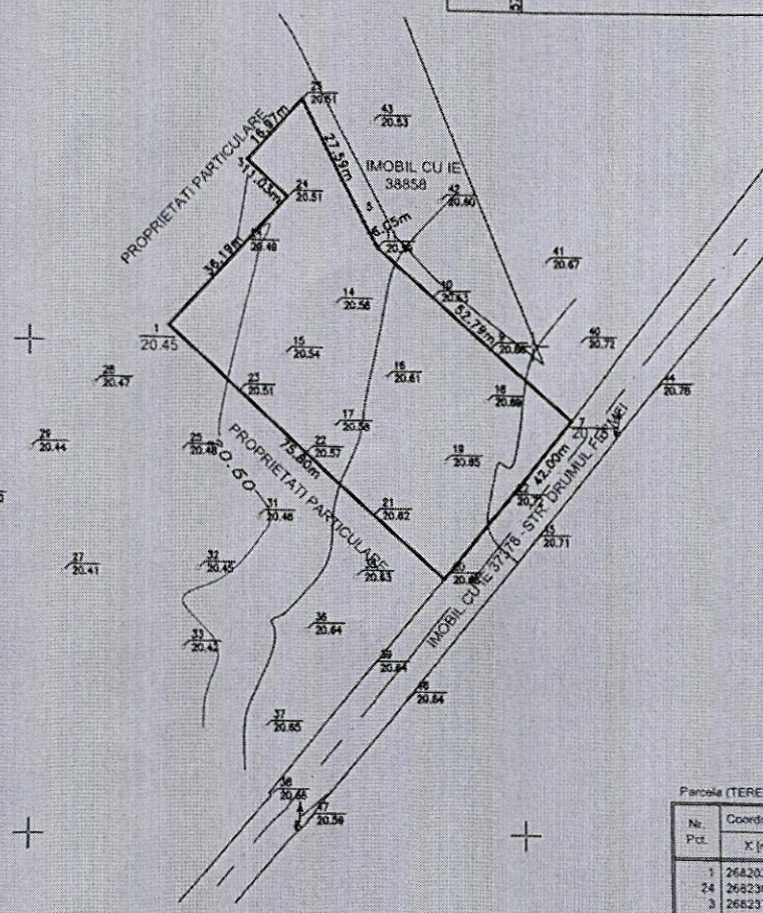
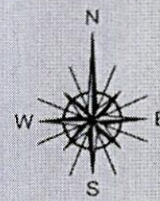
Proprietar: BUDURU CRISTINA-IONELA
Beneficiar: BUDURU CRISTINA-IONELA

- LEGENDA -

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



Sistem De Cote:
Marea Neagra 1975



Parcela (TEREN)

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

S(TEREN)=3325mp P=268.415m

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

X
Y
Coordonate in sistemul
de proiectie national:
STEREOGRAFIC 1970

Scara = 1:1000
1 cm pe plan = 10 m pe teren
0 10 20 30 40 50m

Masurat	Olteanu Marian	Proprietar:	BUDURU CRISTINA-IONELA	Faza: D.T.A.C
Desenat	Olteanu Marian			
Verificat		Scara 1:1000	Ridicarea topografica in scopul schimbarii functiunii si parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale	Plansa Nr. 1
Marian Olteanu	OLTEANU MARIAN autorizatie seria RO-GR-F, Nr. 0094	Data: Mai 2024		

FACTURA

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

Seria RUR Nr. 1037735
 Cumparator: BIA PIRVULESCU ADRIANA VIORICA

Nr. Reg. Com.:
 C.I.F.: 33245821
 Sediul: SOS.MIHAI BRAVU NR.301
 SECTOR3
 Judetul: BUCURESTI
 Contul:
 Banca:

Capital social: 5.568.830 lei

Nr. facturii: 1037735
 Data (ziua, luna, anul): 22.08.2024
 Nr. aviz insotire a marfii:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoare - lei -	% TVA	Valoare T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6	7
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ ARH.MARCU MIHNEA V. BEN.BUDURU CRISTINA IONELA/AMPL.STR.DR.FERMEI FN/GIURGIU/GR/S=0,33 HA/CF.46060/PUZ 220 EUR MOD DE PLATA Ord.Pl: 1094,87 Document: 1037735/22.08.2024	LEI		1094,8700	1094,87		
A00820 MARCU V.M.MIHNEA VASILE		Intocmit de: CUCIUREANU SORINA Serie/Nr.act: / CNP:		Eliberat:			
Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29				Date privind expeditia		Total din care:	
				Numele delegatului		1.094,87	
C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 22.08.2024 ora 14:27:57 Semnaturile				accize			
				Semnatura de primire		Total de plata: (col.5+col.6)	



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 46062 Giurgiu

Nr. cerere	28886
Ziua	18
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100203998490



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

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

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B22 Conventie, cota actuala 418/3325 1) BUDURU CRISTINA-IONELA , necasatorita <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 44916/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 70069 din 21/07/2023; pozitie transcrisa din CF 34880/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 10806 din 10/02/2023;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

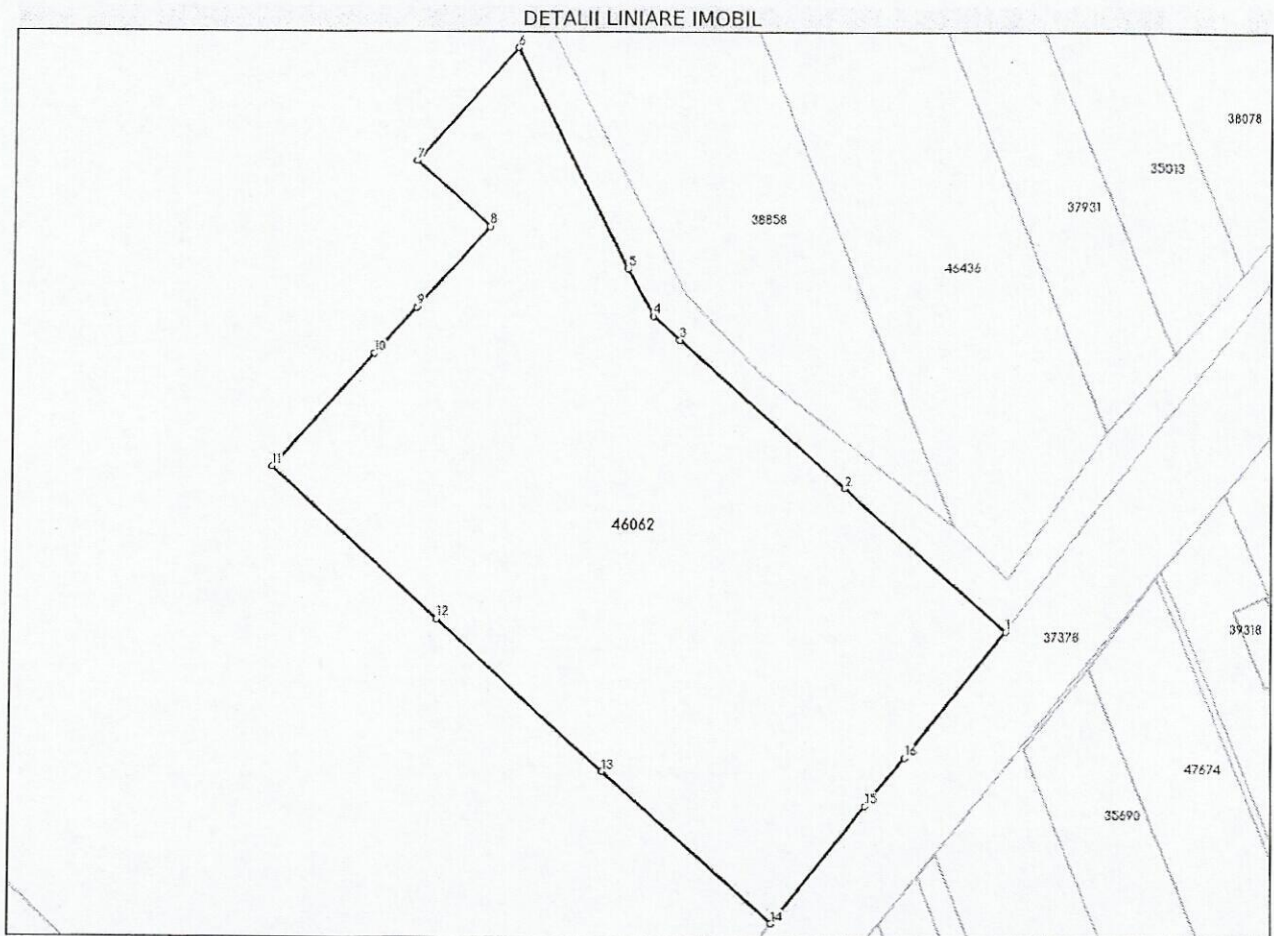
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.325	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

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

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

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:


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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

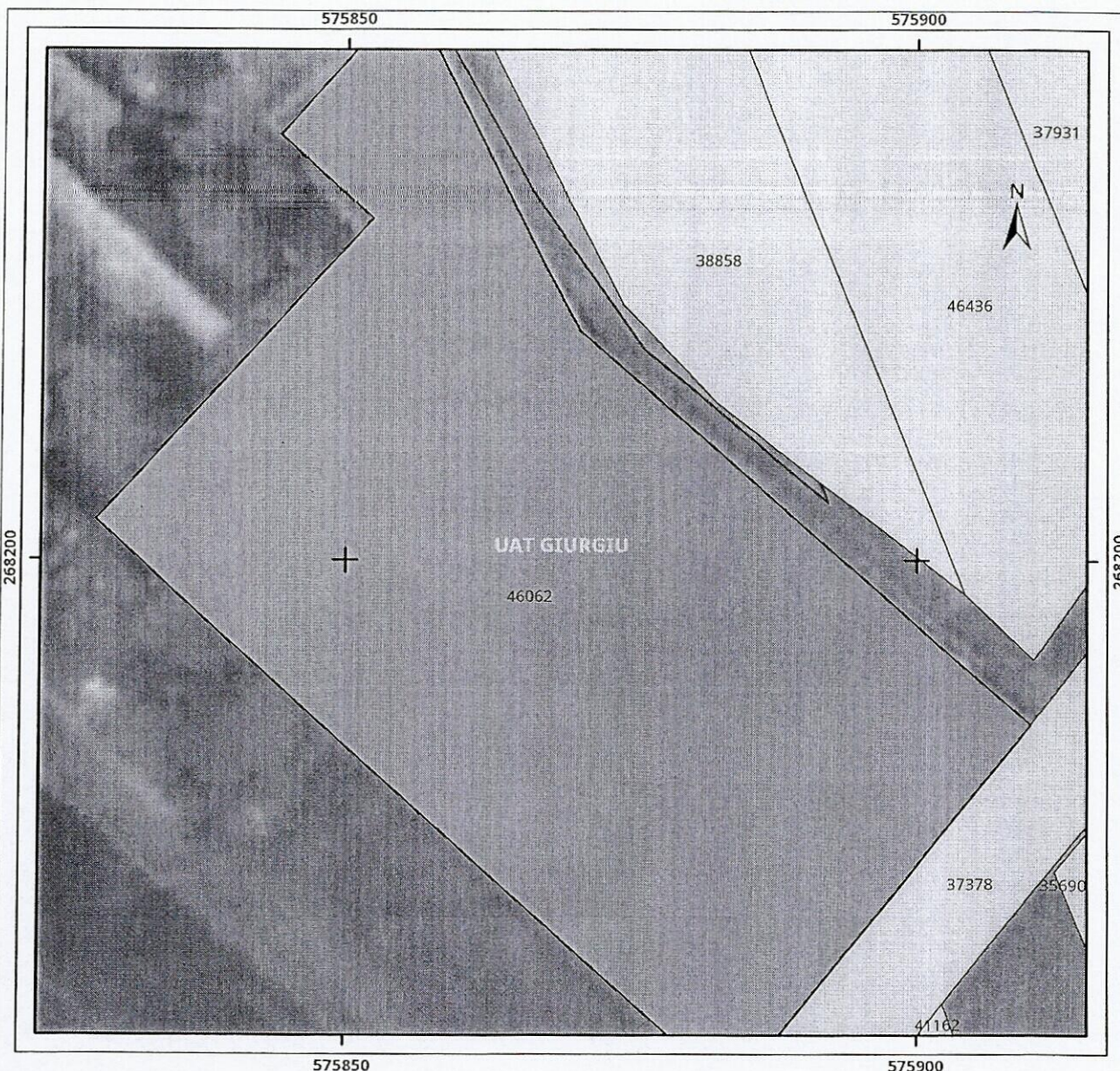
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

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





Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

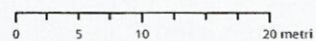
Cod verificare	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL	Nr.cerere	28885
	pentru imobilul cu IE 46062, UAT Giurgiu / GIURGIU, Loc. Giurgiu, Str. Drumul Fermei, Nr. FN	Ziua	18
100203998481		Luna	03
		Anul	2026

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



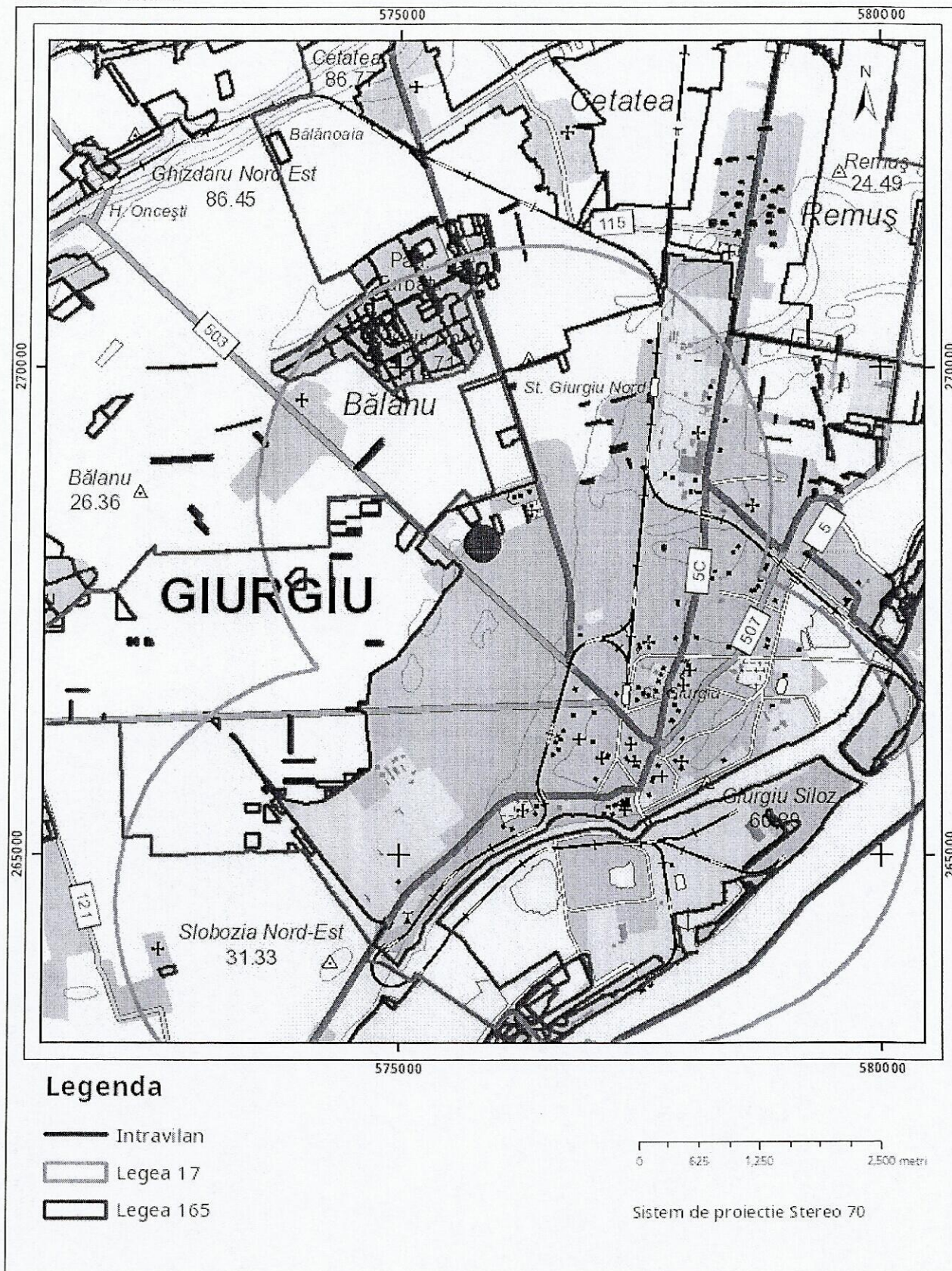
Legenda

-  Intravilan
-  Legea 5
-  Legea 17
-  Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

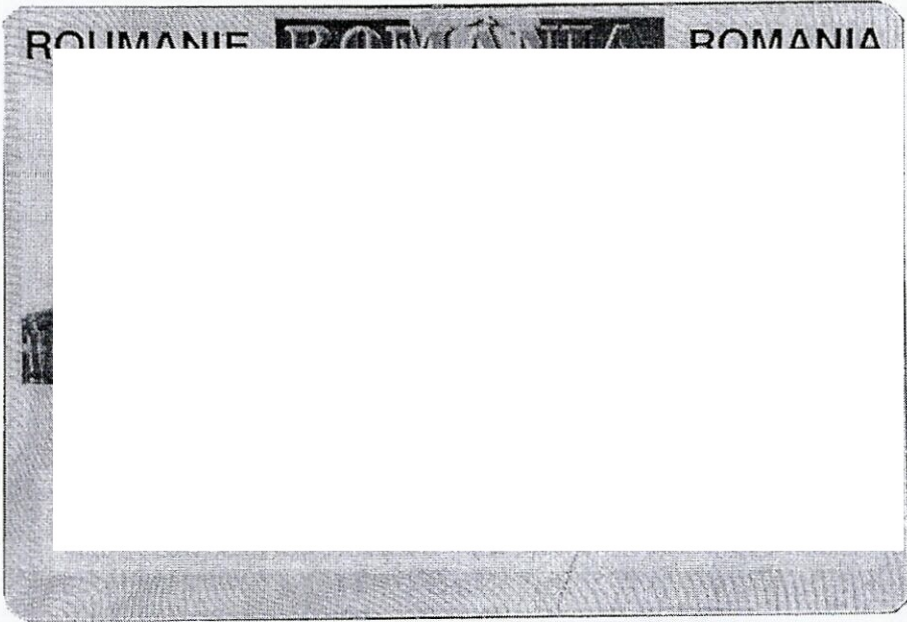
Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

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





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

NESECRET

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

Către,

BUDURU CRISTINA IONELA

La documentația dumneavoastră transmisă Inspectoratului de Poliție Județean Giurgiu, înregistrată sub nr. 828 din 25.06.2024 și remisă spre competență soluționare Poliției Municipiului Giurgiu – Biroul Rutier, unde a fost înregistrată sub nr. 83333 din 10.07.2024, cu privire la elaborare P.U.Z în mun. Giurgiu, drm. Fermei (NC 46062), jud. Giurgiu, vă comunicăm acordul de principiu al poliției rutiere, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195 din 2002 rep. privind circulația pe drumurile publice, ale Certificatului de Urbanism nr. 300 din 23.04.2024 emis de Primăria Municipiului Giurgiu și ale planurilor anexate acestuia, pentru promovarea documentației, în vederea obținerii Hotărârii Consiliului Local Giurgiu.

Acordul nostru se emite în urma analizării documentației strict din punct de vedere al circulației (drumuri, accesuri etc.) pentru această fază a proiectului, urmând ca la faza autorizării drumului să se înainteze o documentație specifică pentru emiterea avizului poliției rutiere cu privire la accesul la drumul public.

Cu stimă,

ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPALE

Comis. de poliție
IORDACHE COSTEL

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Inspector principal de poliție
MIHALACHE IULIAN

Nr. 14768/25.09.2024

AVIZ DE AMPLASAMENT

CĂTRE,
BUDURU CRISTINA-IONELA

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

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

Director General,
ec. Popescu Alexandru-George

Director Tehnic,
ing. Năiță Andrei-Viorel

Întocmit,
Ursu Alexandru

Nr. 11490 / 29.07.2024

AVIZ DE BRANȘARE DEFINITIV
Actualizare

CĂTRE,
BUDURU CRISTINA-IONELA

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

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

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

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

Director General,

ec. Popescu Alexandru-George

Întocmit,

Ursu Alexandru

Nr. 11481 / 29.07.2024

AVIZ DE RACORDARE DEFINITIV
Actualizare

CĂTRE,
BUDURU CRISTINA-IONELA

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

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

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

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

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

Director General,

ec. Popescu Alexandru-George

Întocmit,

Ursu Alexandru

rețele
electrice

Muntenia

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

Nr. 22230402 din 02/07/2024

Catre

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

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

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 22230402 / 02/07/2024 / 1404

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

Prezentul este un aviz de principiu si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire. Prezentul s-a eliberat in vederea obtinerii PUZ SCHIMBARE FUNCTIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE.

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

Verificat
Schiopu Ana Denis

Intocmit
Dogaru Mirela

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

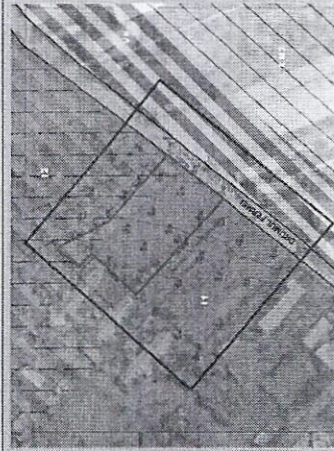
Responsabil _____

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

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

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



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

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



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

AVP
BUREAU DE ARHITECTURA
VULESCU
C.I.F.

Prezenta documentatie este proprietatea intelectuală a "Pirvulescu Adriana Vioreca BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA" și poate fi folosită doar în scopul pentru care a fost întocmită. Focșirea în orice alt mod sau scop a prezentei documentații constituie o încălcare a legii și este interzisă și constituie infracțiune conform art. 179 din Codul Penal.

Scara: 1:20000
Data: 06.2024

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

COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STERO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur			Lungimi latim D(U+1)
	X [m]	Y [m]	D(U+1)	
1	268203.652	575827.908	36.188	37.121
24	268230.349	575855.235	11.038	91.235
25	268237.710	575844.023	16.989	81.054
26	268250.377	575855.315	27.590	51.056
5	268220.392	575870.681	14.937	54.028
10	268210.447	575881.733	15.538	69.970
9	268200.102	575883.354	22.276	24.392
7	268185.391	575889.983	41.997	105.710
20	268165.437	575869.614	18.608	
21	268177.990	575855.881	18.514	
22	268160.482	575842.216	19.387	

SIZONA_INTERESY=1645imp P=514.607m
SITERENY=3325imp P=268.415m

ZONA STUDIATA PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur			Lungimi latim D(U+1)
	X [m]	Y [m]	D(U+1)	
28	268171.546	575771.924	37.121	
27	268147.579	575800.271	91.235	
28	268098.266	575869.995	81.054	
29	268150.891	575921.053	51.056	
30	268190.152	575963.754	54.028	
31	268223.927	575911.695	69.970	
32	268268.025	575888.087	24.392	
33	268250.589	575942.115	105.710	

SCHIMBARE FUNCȚIUNE SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDĂ

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

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

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

INDICATORI URBANISTICI: RE LM3

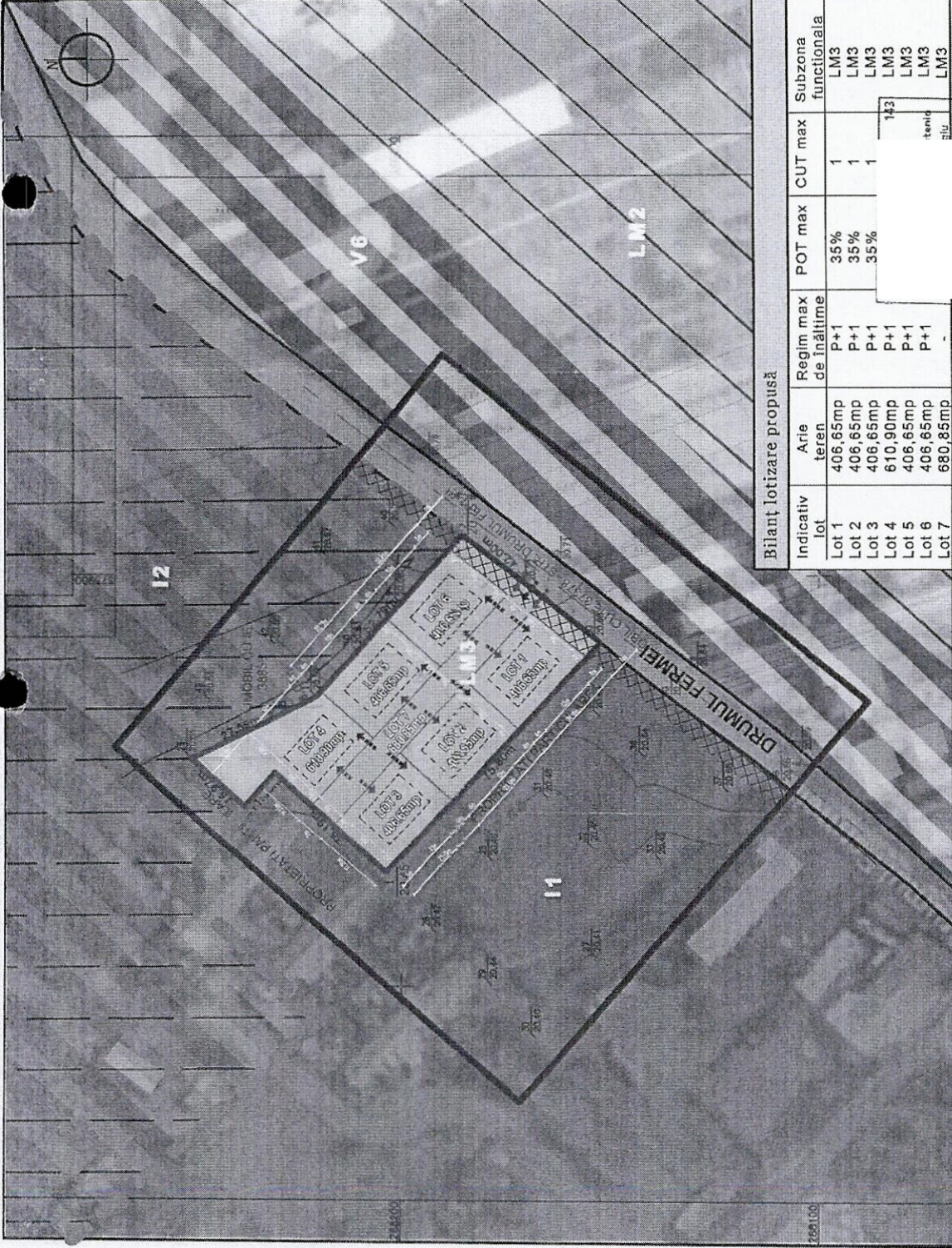
P.O.T. max = 3%

C.U.T. max = 1.

Reg. h max = P

Sp. verzi min = P

h max = 10m (C)



Bilanț lotizate propusă

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

Beneficiar: BUDURU Crislina-Ioanela

Amplasament: str. Drumul Fermei, nr. FN municipiul Giurgiu, județul Giurgiu

Proiect nr.: 3

Faza: P.U.Z

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

Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Planșă nr.: U03

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

Scara: 1:1000

Data: 06.2024

Redactat: Arh. Adriana Pirulescu

COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE IN SISTEM STEREO 70

PARCELA NR. CAD. 46082

Nr. Pct.	Coordonate pnt de canțur X [m]	Y [m]	Lungimi lauri D(±) [m]
1	268203,562	575897,906	36,186
2	268237,710	575944,023	16,969
3	268250,377	575955,315	27,650
4	268225,717	575907,889	6,050
5	268220,392	575870,951	14,857
6	268210,102	575893,754	22,278
7	268185,291	575909,593	41,997
8	268162,419	575933,856	19,295
9	268157,987	575955,684	18,815
10	268150,482	575842,216	19,387

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

BIANȚ LOTIZATE PROPUSE

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

PREZENTA DOCUMENTAȚIE ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALĂ A "PIRULESCU ADRIANA VIORICA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA" ȘI POATE FI FOLOSITĂ DOAR ÎN SCOPUL PROIECTULUI DE ARHITECTURĂ. ESTE INTERZISĂ ȘI CONSTITUE ÎNFRÂNGĂȘIRE ÎN ALTE CAZURI. LEGEA NR. 36/1999.

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

LEGENDĂ

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

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

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

INDICATORI URBANISTICI PROPUNERE LM3

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

C.U.T. max = 1,00

Reg. h max = P+1

Sp. verzi min = 30%

h max = 10m (CTA)

Exemplificare bilat teritorială p

S teren = 406,65mp
S construită = 120mp
S desfășurată = 240mp
POT = 29,50% CUT = 0,5
S spațiu verde = 180,85mp
S terase, alei, circulații = 10

Beneficiar: **BUDURU Cristina-Ionela**

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

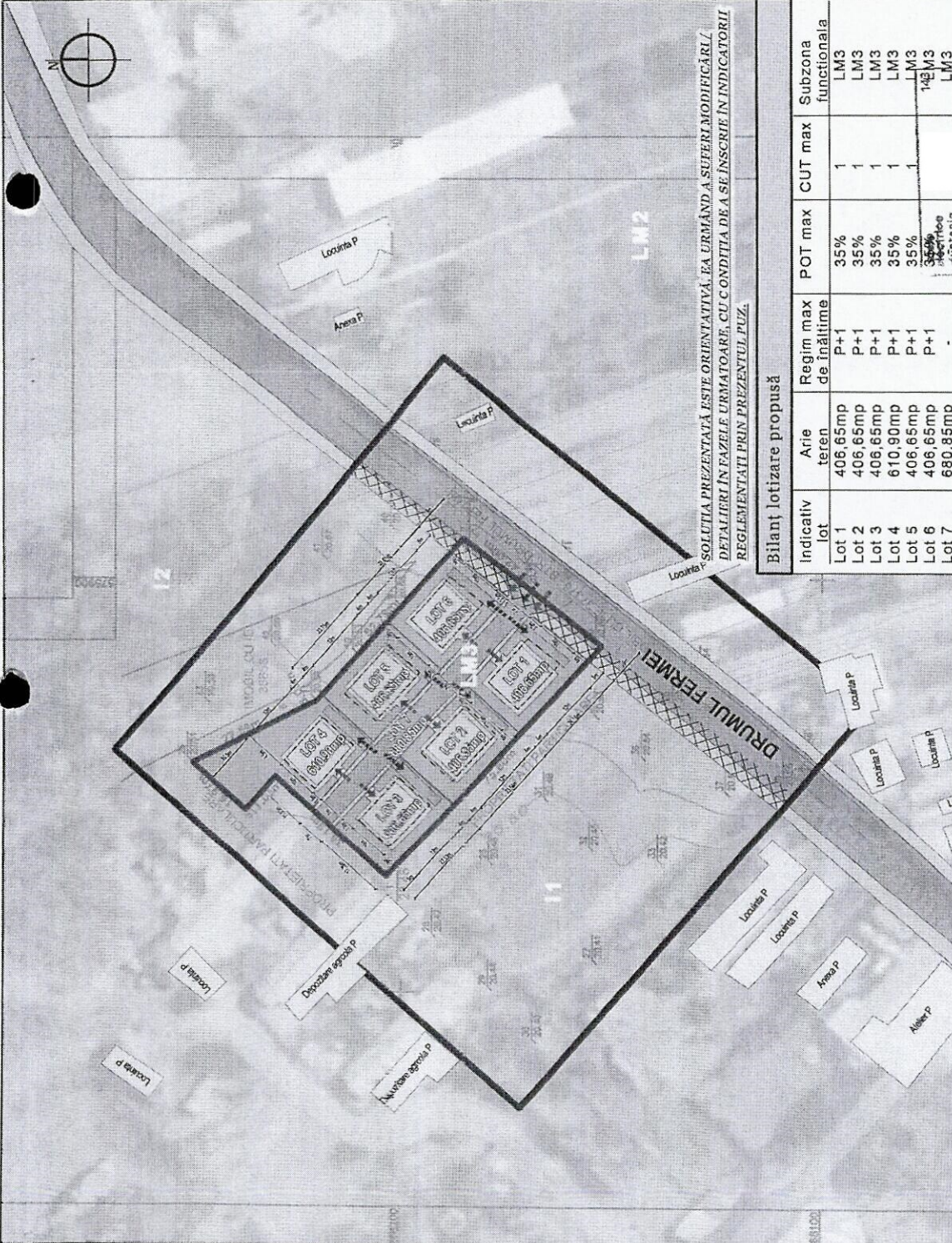
Proiect nr.: **3**

Faza: **PUZ**

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

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

Planșă nr.: **U05**



SOLUȚIA PREZENTATĂ ESTE ORIENTATIVĂ, EA URMÂND A SUFERI MODIFICĂRI DETALIATE ÎN FAZELE URMĂTOARE, CU CONDIȚIA DE A SE ÎNSCRIE ÎN INDICATORII REGLEMENTAȚI PRIN PREZENTUL PUZ.

Bilanț lotizare propusă

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

Beneficiar: **BUDURU Cristina-Ionela**

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

Proiect nr.: **3**

Faza: **PUZ**

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

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

Planșă nr.: **U05**

COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE ÎN SISTEM STERO 70

Nr.	Pct.	X (m)	Y (m)	Z (m)
1	285203,662	575827,906	38,166	
2	285210,349	575852,235	11,028	
3	285237,710	575844,023	16,969	
4	285250,777	575853,315	27,980	
5	285255,769	575871,689	16,060	
6	285210,447	575880,733	16,568	
7	285200,102	575892,334	22,276	
8	285185,891	575903,393	41,587	
9	285152,437	575893,814	19,606	
10	285177,990	575893,881	19,514	
11	285190,482	575842,216	19,387	

ZONA STUDIATĂ PUZ

Nr.	Pct.	X (m)	Y (m)	Z (m)
26	288171,546	575771,924	37,121	
27	288147,579	575800,271	91,235	
28	288088,266	575869,595	81,054	
29	288150,891	575921,053	51,096	
30	288190,152	575953,754	54,028	
31	288223,927	575911,685	69,970	
32	288269,026	575868,087	24,392	
33	288250,569	575842,115	105,710	

COORDONATE PUNCTE DE CENTRUL LĂȘII

Nr.	Pct.	X (m)	Y (m)	Z (m)
1	285203,662	575827,906	38,166	
2	285210,349	575852,235	11,028	
3	285237,710	575844,023	16,969	
4	285250,777	575853,315	27,980	
5	285255,769	575871,689	16,060	
6	285210,447	575880,733	16,568	
7	285200,102	575892,334	22,276	
8	285185,891	575903,393	41,587	
9	285152,437	575893,814	19,606	
10	285177,990	575893,881	19,514	
11	285190,482	575842,216	19,387	

SCALA: 1:1000

Data: 06.2024

Proiectant: **Arh. Adriana Privelescu**

Redactor: **Car. Anamaria Vasile**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 7507 din 20.08.2024

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

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

Agencia pentru Protecția Mediului Giurgiu

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 05.08.2024, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.C. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

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

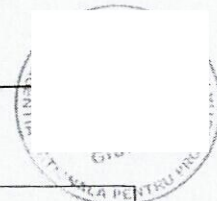
1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

- terenul analizat se află în Municipiul Giurgiu, Strada Drumul Fermei, FN, CF 46062, NC 46062 și are o suprafață de 3325 mp;

- Scopul documentației îl constituie analiza zonei și stabilirea permisivităților și restricțiilor de ordin urbanistic, realizarea parcelării și schimbarea funcțiunii zonei definite de limita proprietății studiate în LM 3- subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare.

- suprafața totală a terenului 3325 mp



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - nu este cazul

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - nu este cazul

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program - din plan nu decurg probleme de mediu relevante;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - în cadrul planului nu apar probleme pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul;

b) natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;

c) natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - nu este cazul

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate - nu este cazul;

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

Adresa Sos. București, Bl 111, Sc A+B

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410

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

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

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- obținerea acordurilor și avizelor emise de celelalte autorități și respectarea condițiilor impuse prin acestea;
- respectarea propunerilor planului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare și a actelor normative ce vor apărea ulterior eliberării prezentei;
- se interzice evacuarea de ape uzate în ape de suprafață sau subterane;
- respectarea prevederilor Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- deșeurile se vor colecta selectiv în vederea valorificării prin unități specializate a celor reciclabile sau eliminării prin firme autorizate, a deșeurilor nereciclabile;
- se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- se vor lua măsuri astfel încât pe perioada de execuție a lucrărilor și de funcționare să nu se producă zgomote și disconfort care ar putea afecta vecinătățile;
- titularul se va prezenta la autoritatea componentă pentru protecția mediului în vederea emiterii actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a realizării investiției.

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

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

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

Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ

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

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

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

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
JUR. IOANA CIHRFI**

**ȘEF SERVICIU AAA,
CONS ALINA NEDELCU**

**INTOCMIT,
ING. ANDREEA MATEI**

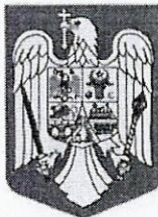
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

Adresa Sos. București, Bl 111, Sc A+B

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410

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

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



MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI
GIURGIU

Giurgiu, Str. Bucuresti bl. 114, sc.A , 080048
Tel 0246/214176; Fax 0246/217251; e-mail secretariat@dspgiurgiu.ro

NOTIFICARE

Nr. 312 / 01.07.2024

Conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 1030/20.08.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei, completat si modificat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 251 / 16.03.2012 si in urma studierii documentatiei inregistrata la DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI GIURGIU, sub nr. 668 / 25.06.2024 , se emite,

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

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

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

Solicitata de: BUDURU CRISTINA IONELA

Domiciliul/sediu: :

Nr.Registrului Comertului: -

Codul fiscal: -

Profilul activitatii: locuinte

Referat nr: 311/01.07.2024

Intocmit de catre: : asistent medical igiena Dragne Calin Alexandru

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
MAGDALENA MARCUT



Intocmit document
Cons. Sup. Petronela Iloft

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

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

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

BUDURU CRISTINA-IONELA

Nr/dată: 75117-321.229.106/18.07.2025

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

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

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
4. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

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

Nr Reg Com: J2008002728407
CUI: RO 23308833
Capital social: 1 764.314.980 lei



distrigazsud-retele.ro

5. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
6. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
7. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
8. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
9. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ.**
10. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 300 din 23.04.2024**, eliberat de **Primăria Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu.**

Cătălin Marian ILIE
ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA OPERAȚIUNĂ

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

Cristiana
Operator C
GA
ormații

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

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI
 C.I.F: RO23308833
 Capital social: 1.764.314.980
 Punct de lucru: Bucuresti Sucursala DSO
 Adresa: Bd. Marasesti nr.4-6, Corp B, Bucuresti, sector 4
 Tel: 021-9376
 Fax: 0213011819
 IBAN: RO44BRDE450SV39876854500
 Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA
 IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060
 Trezoreria: TREZORERIA STATULUI

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

Factura fiscala nr. 1905571947/17.07.2025

Cota T.V.A. 19,00%

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

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex	BUC	1,000	264,15	264,15	50,19

ACHITAT

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

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

SCHEMARE FUNCȚIUNE ȘI
PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Suprafață analizată prin PUZ = 16 372mp (1,63ha)
Suprafață teren nr. cad. 46062 = 3 325mp (0,33ha)

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

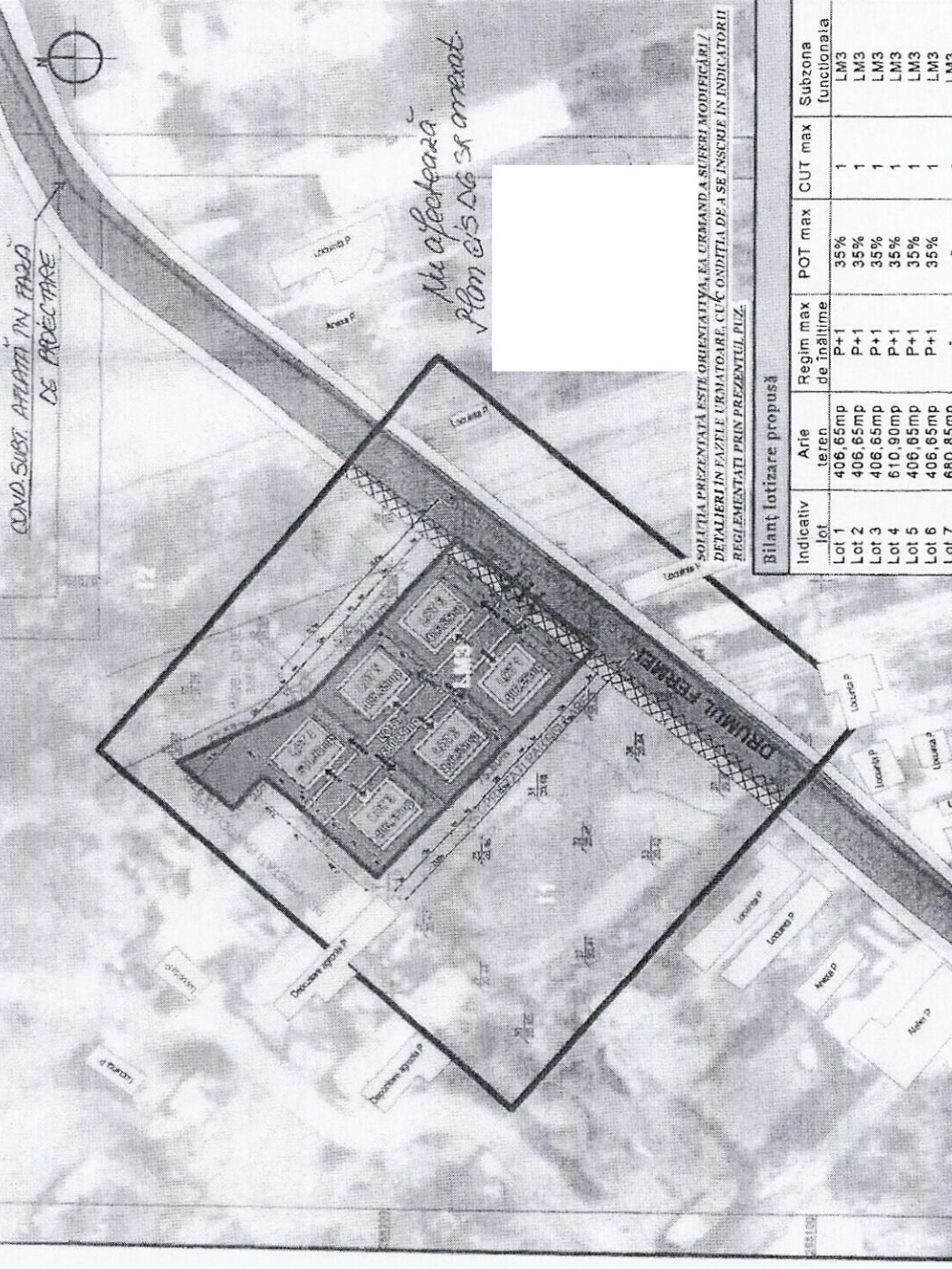
INDICATORI URBANISȚICI

P.O.T. max = 35,00%
C.U.T. max = 1,00
Reg. h max = P+1
Sp. verzi min = 30%
h max = 10m (CTA)

Exemplificare biat terito

S teren =	406,65mp
S construită =	120mp
S desfășurată =	240mp
POT =	29,50% C.U.T. :
S spațiu verde =	180,8f
S terase, alee, circulații	

Beneficiar:	BUDURU Cristina-Ionela
Amplasament:	3 str. Dumal Fermei, nr. FN municipiul Giurgiu, județul Giurgiu
Titlu proiect:	Faza: SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Titlu planșă:	Planșă nr.: ILUSTRAREA URBANISTICĂ A TEMEI PLAN DE SITUAȚIE - PROPUNERE U05
Scara:	> 1:1000
Data:	06.2024



Bițanț lotizare propusă

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

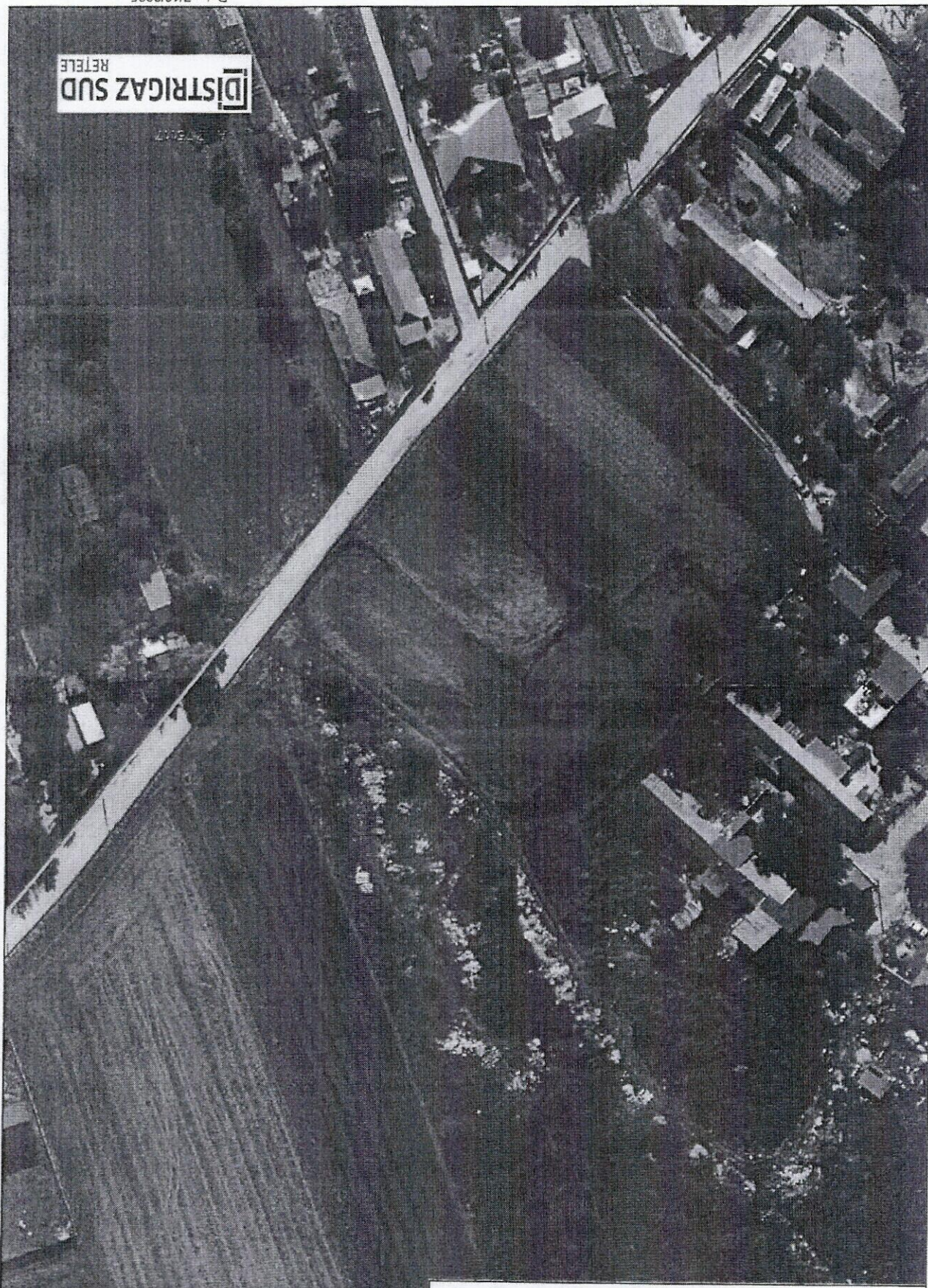
COORDONATE PUNCTE INFLEXIUNE ÎN SISTEM STEREO 70
PARCELA NR. CAD. 46062
ZONA STUDIATA PUZ

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Lungime latură D(i+1)
24	260200,582	575827,225	19,196
25	260237,710	575844,023	19,569
26	260250,377	575855,315	27,560
27	260269,581	575869,565	81,054
28	260286,266	575892,565	51,086
29	260300,891	575921,053	54,078
30	260319,152	575953,254	69,970
31	260223,927	575911,585	74,382
32	260200,025	575868,087	74,382
33	260250,589	575942,115	105,710
SIZONA INTERES - 1654mp P+514,607m			
SIZONA INTERES - 3125mp P+258,413m			

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

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

REGISTRUL
Sf. Proiect
Nume
Arh. Adriana Viorica
Data
06.2024



IDISTRIGAZ SUD
RETELE

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

Conducta/bransament aflat in faza de proiectare/executie

Primăria municipiului Giurgiu
Direcția Programe Europene
Compartiment Mass-Media
Nr.35885/06.04.2026

Către,

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

Referitor la *Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale" beneficiar doamna Buduru Cristina Ionela*, pus în dezbatere publică pe site-ul Primăriei municipiului Giurgiu pentru respectarea prevederilor Legii nr.52/2003 republicată, privind transparența decizională în administrația publică, vă facem cunoscut că până la data de 31 martie 2026 nu au fost transmise propuneri/sugestii/opinii cu valoare de recomandare.

Compartiment Mass-Media
Giorgiana Saltechi



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
Serviciul Juridic, Administrație Locală și
Relația cu Consiliul Local
nr. 29431/19.03.2026

ANUNȚ PUBLIC,

Astăzi, 19.03.2026, Primăria Municipiului Giurgiu anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Hotărâre aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale" beneficiar doamna BUDURU Cristina Ionela**

Obiectul principal al hotărârii îl constituie **aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale" beneficiar doamna BUDURU Cristina Ionela.**

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- referat de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;
- raport de specialitate;
- raport de informare și consultare a publicului;
- proiect de hotărâre nr. 77/13.03.2026.

Documentația poate fi consultată:

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

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

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de **31.03.2026**, astfel:

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

[] prin poștă, pe adresa b-dul București, nr. 49-51;

[] la sediul instituției, la Registratură, la adresa b-dul București, nr. 49-51, luni-joi între orele 08⁰⁰-16³⁰, vineri 08⁰⁰-14⁰⁰.

Materialele transmise vor purta mențiunea "**Propuneri pentru hotărârea privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale" beneficiar doamna BUDURU Cristina Ionela**".

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris. Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este *cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică* până la data de 31.03.2026.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la datele de contact din antet, persoană de contact Saltelechi Giorgiana – persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă, Direcția Programe Europene, Compartiment Proiecte de Mediu.

Întocmit,
Consilier,
Șumudică Rodica



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
Serviciul Juridic, Administrație Locală și
Relația cu Consiliul Local
nr. 29442 / 19.03.2026

Către,
DIRECȚIA TEHNICĂ
Compartiment Relații Publice

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, vă comunicăm spre afișare pe site-ul instituției la adresa <https://primariagiurgiu.ro/monitorul-oficial-local/transparenta-decizionala/anunturi-publice/>, anunțul public nr. 29431/19.03.2026.

Întocmit,
Rodica Șumudică



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
Serviciul Juridic, Administrație Locală și
Relația cu Consiliul Local
nr. 29471/19.03.2026

Către,
DIRECȚIA PROGRAME EUROPENE
Compartiment Proiecte de Mediu

În conformitate cu prevederile art. 7 Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, vă comunicăm în vederea transmiterii către mass-media locală pentru aducerea la cunoștință publică:

***”Proiect de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
”Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe
individuale” beneficiar doamna BUDURU Cristina Ionela”***

Menționăm că proiectul a fost afișat pe site-ul instituției în data de 19.03.2026.

Întocmit,
Consilier,
Rodica SUMUȚICĂ



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR. 29479/19.03.2026

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
LILIANA BAICEANU

PROCES – VERBAL

Astăzi, 19 Martie 2026, s-a afișat la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu din B-dul București, nr. 49-51, Județul Giurgiu „ANUNȚUL PUBLIC”, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. **29431/19.03.2026** prin care Primăria Municipiului Giurgiu, anunță publicul interesat despre inițierea proiectului de „*Hotărâre nr. 77/13.03.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale” beneficiar doamna BUDURU Cristina Ionela*”

În „ANUNȚUL PUBLIC” s-au menționat următoarele:

- proiectul de act normativ împreună cu documentația și anexele aferente pot fi consultate pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu la următorul link : <https://primariagiurgiu.ro/monitorul-oficial-local/hotararile-autoritatii-deliberative/proiecte-de-hotarari-ale-consiliului-local/proiecte-hcl-cu-caracter-normativ/2026-proiecte-hcl-cu-caracter-normativ/>
- se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice pe adresa de e.mail: primarie@primariagiurgiu.ro, la persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă, doamna Saltelechi Giorgiana – Compartiment Proiecte de Mediu.

Totodată anunțul a fost înaintat Direcției Tehnice - Compartiment Relații Publice cu adresa nr. **29442/19.03.2026**, în vederea afișării pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu <https://primariagiurgiu.ro/monitorul-oficial-local/transparența-decizionala/anunturi-publice/>, și înaintat Direcției Programe Europene cu adresa nr. **29471/19.03.2026**, pentru a fost publicat și în mass-media locală.

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

Întocmit,
Consilier,
Rodica ȘUMUDICĂ