

Avizat,
Secretar General
Liliana BAICEANU

ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”,
beneficiar TC CONSTRUCT SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 35399/ 10.08.2022 al Primarului municipiului Giurgiu;
- Raportul de specialitate nr. 36436/ 18.08.2022 al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 31356/ 14.07.2022 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr. 31431/ 15.07.2022 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul de Oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 396/ 23.06.2021;
- cererea nr. 29038/ 30.06.2022 a TC CONSTRUCT SRL prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- 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, 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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter” generat de imobilul – teren în suprafață de 1116mp, situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 37, identificat cu nr. cad. 41325, CF 41325; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1/ 2022 de URBANIZE SRL, întocmită de urb. Mihai NECULA, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter” este de 4 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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”, 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 TC CONSTRUCT SRL, elaboratorului documentației URBANIZE SRL, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

Președinte de ședință

Giurgiu, _____
nr. _____

Adoptată cu un număr de _____ voturi pentru, _____ voturi împotrivă și _____ abțineri, din totalul de _____ consilieri prezenți.

**Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”,
beneficiar: TC CONSTRUCT SRL**

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 35399/ 10.08.2022, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”, beneficiar TC CONSTRUCT SRL, aflat în proprietatea TC CONSTRUCT SRL, cf. Act de alipire nr. 507/ 21.04.2021 emis de notar public Ujeniuc Marinela, 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, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism, a 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. 396/ 23.06.2021 și în baza Avizului de Oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021, 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 1116mp, identificat cu nr. cad. 41325, CF 41325, situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 37; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1/ 2022 de URBANIZE SRL.

Reglementarea urbanistică propusă are ca principal scop construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, respectiv la etajele superioare locuire colectivă, la parter zonă de comerț și servicii și la subsol zonă de parcaje, cu toate elementele necesare unei bune desfășurări a activității, și amenajarea de spații verzi ambientale și de spații pentru parcaje.

Accesul pe teren se realizează din bd. București (est) – pietonal și drumul de acces din bd. București (nord) – auto și pietonal. Se va avea în vedere respectarea aliniamentului reglementat stabilit prin prospectele stradale din PUG: bd. București 20,00m, drum de acces din bd. București 12,00m.

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:

- LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite; POT max. = 35%, CUT max. pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren.
- CC1 – Zona transporturilor rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere.

Propuneri conform documentației de urbanism:

LC – Subzona de locuire colectivă, cu funcțiuni complementare permise: căi de comunicații; instituții și servicii; spații plantate, agrimenet, sport; echipare tehnico-edilitară; gospodărie comună

UTILIZĂRI ADMISE: Locuințe colective; locuințe semicolective; locuințe de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuințe sociale; spații de cazare în regim hotelier; comerț și prestări servicii; construcții care respectă standardele nZEB sau altele asemănătoare; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor colective: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje în subteran sau în construcții speciale, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi; alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială; proiecție video în spații închise și deschise; funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și

echipamente publice; sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; agenții de turism, showroom; - accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare; accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale; accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență; platforme pentru colectarea/precolectarea/ sortarea deșeurilor; spații tehnice și spații administrative; racorduri la drumurile publice; instalații și racorduri tehnico-edilitare; bransare la utilități; organizare de șantier; zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială; servicii sociale, colective și personale; construcții și amenajări aferente echipării edilitare; construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale; anexe sanitare; împrejmuirea terenului; amplasare panouri publicitare, totem, pilon și unipol publicitar și altele asemenea.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică; amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de liniile electrice convenită împreună cu administratorul rețelei respective; se admite completarea/ extinderea cu clădiri comerciale, zone și platforme noi, comerciale și de servicii și adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare; se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute de prezentul regulament; se admite creșterea regimului maxim de înălțime („Rh”) la fazele următoare de proiectare, fără a depăși înălțimea maximă exprimată în metri („H”), procentul de ocupare a terenurilor maxim („POT”) și coeficientul de ocupare a terenurilor maxim („CUT”).

UTILIZĂRI INTERZISE: depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice; lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism au fost obținute de către beneficiar pentru documentația privind Planul Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”, mun. Giurgiu, bd. București, nr. 37, astfel:

- Aviz E-Distribuție Muntenia SA nr. 09223136/ 14.12.2021;
- Aviz Apa Service SA nr 168/ 05.01.2022;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 317013410/ 10.12.2021;
- Aviz Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA nr. 5039/ 13.12.2021;
- Aviz Inspectoratul de Poliție al Județului Giurgiu nr. 485770/ 22.12.2021;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vlașca” a județului Giurgiu nr. 2921194/ 10.12.2021;
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a județului Giurgiu nr. 374/ 09.12.2021;
- Aviz Agenția Națională pentru Protecția Mediului Giurgiu nr. 11203/ 26.01.2022;
- Acord Direcția Patrimoniu, Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi nr. 56351/ 17.01.2022.

Tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, datorat de URBANIZE SRL în sumă de 543,87 lei a fost achitat cu ordinul de plată (Patria Bank) nr. 0/ 27.01.2022 în contul Registrul 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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter” a fost realizată informarea și consultarea publicului, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 31356/ 14.07.2022.

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,
Ioana Cătălina VÂRZARU

întocmit,
Corina PICHIU

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”
beneficiar TC CONSTRUCT SRL

Prin cererea nr. 29038/ 30.06.2022 TC CONSTRUCT SRL a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „**Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter**”, 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. 396/ 23.06.2021; Avizului de Oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021; a fost analizată în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului; au fost parcurse etapele privind procedura informării și consultării publicului în conformitate cu dispozițiile Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, fiind întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 31356/ 14.17.2022 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
„Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”
beneficiar TC CONSTRUCT SRL

Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism, va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre pe care le vor susține în fața Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHIELESCU



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

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 31356/ 14.07.2022

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 de 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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”**, situat în bd. București, nr. 37, identificat prin nr. cadastral 41325 și carte funciară nr. 41325, aflat în proprietatea TC CONSTRUCT SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 396/ 23.06.2021, și avizul de oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1/ 2022 de URBANIZE SRL, întocmită de urb. Mihai NECULA, urbanist atestat de Registrul Urbanistilor din România pentru categoriile D3, DZ0, E, G3, G4, G5, G7, G8;

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

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 52457/ 10.11.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 10.11.2021-24.11.2021 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 8:00-11:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

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

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

- certificat de urbanism nr. 396/ 23.06.2021;
- aviz de oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021;

- studiu de oportunitate elaborat URBANIZE SRL, întocmit de urb. Mihai NECULA; ce cuprinde piese scrise (memoriu tehnic explicativ) și piese desenate (0.1. încadrare în teritoriu, ortofotoplan; 0.2. încadrare în teritoriu, harta militară; 0.3. încadrare în PUG, UTR LM2; 1. situație existentă, disfuncționalități; 2. reglementări urbanistice, zonificare; 3. mobilare exemplificativă; 4. reglementări, echipare edilitară; 5. proprietatea asupra terenurilor).

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 și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul raport Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare cu nr. 55262/ 25.11.2021; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 5511/ 04.02.2022 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 04.02.2022-18.02.2022 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 8:00-11:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

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

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

- documentația de urbanism elaborată de URBANIZE SRL, întocmită de urb. Mihai NECULA; ce cuprinde piese scrise (studiu de însorire, memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (0.1. încadrare în teritoriu, ortofotoplan; 0.2. încadrare în teritoriu, harta militară; 0.3. încadrare în PUG, UTR LM2; 1. situație existentă, disfuncționalități; 2. reglementări urbanistice, zonificare; 3. mobilare exemplificativă; 4. reglementări, echipare edilitară; 5. proprietatea asupra terenurilor; randări).

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; privind intenția și propunerile documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel:

- dlui. Valeriu VLAȘCU, reprezentant al locatarilor bl. 43/ 4D, sc. F – notificare nr. 9823/ 28.02.2022 (confirmare de primire - 02.03.2023);

- dlui. Marian AMUZA, reprezentant al locatarilor bl. 28/ 853, sc. A – notificare nr. 9828/ 28.02.2022 (confirmare de primire - 02.03.2023);

Rezultate:

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

- adresa unui locatar al bl. 43/ 4D, sc. F, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 11921/ 14.03.2022, prin care transmite obiecții și sugestii cu privire la reglementările de urbanism propuse.

În urma adresei primite din partea locatarului bl. 43/ 4D, sc. F, cu adresa nr. 12779/ 17.03.2022 observațiile și/ sau propunerile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației și au fost solicitate clarificări cu privire la aspectele ridicate de aceștia. Inițiatorul documentației, cu adresa nr. 13418/ 22.03.2022 a transmis răspunsul argumentat cu privire la clarificările solicitate, reducând totodată în documentație regimul de înălțime inițial propus, precum și procentul de ocupare al terenului.

A fost informat în scris locatarul bl. 43/ 4D, sc. F care a transmis observații și/ sau propuneri, cu privire la clarificările primite din partea inițiatorului documentației, având atașat răspunsul argumentat al acestuia, cu adresa nr. 16472/ 08.04.2022. Ulterior locatarul a transmis cu adresa nr. 18933/ 27.04.2022 obiecții ce erau deja regăsite în documentație.

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor cu nr. 31354/ 14.07.2022; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

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

4. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUZ

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

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

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

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartimentul Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/ 19.03.2018.

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,
Ioana Cătălina VÂRZARU

întocmit,
Bogdan BONTAȘ



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 31431/ 15.07.2022

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de TC CONSTRUCT SRL, reprezentată prin Alina TELEHOI cu sediul în mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș, nr. 116, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 29038/ 30.06.2022; 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
pentru
„IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu bd. București, nr. 37, cf. CU nr. 396/ 23.06.2021

Inițiator: TC CONSTRUCT SRL, reprezentată prin Alina TELEHOI

Proiectant: URBANIZE SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihai NECULA

Amplasare, delimitare, suprafață zonă PUZ: imobilul – teren în suprafață de 1116mp, identificat cu nr. cad. 41325, CF 41325, situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 37

Prevederi urbanistice aprobate anterior:

- UTR: LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri;
- H max. = 10,00m, P+2E;
- POT max. = 35%;
- CUT max. = 1,0mp ADC/ mp terene;
- retragerea minimă față de aliniament = 4,00m față de aliniamentul reglementat, în banda de construibilitate;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,50m, dar nu mai puțin decât h/ 2;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00m.

Prevederi urbanistice propuse:

- UTR: LC – Subzona de locuire colectivă, cu funcțiuni complementare permise: căi de comunicații; instituții și servicii; spații plantate, agrimenet, sport; echipare tehnico-edilitară; gospodărie comunală;

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire colectivă cu funcțiuni complementare;
- H max. = 20,00m, S+P+4E+5R;
- POT max. = 40%;
- CUT max. = 2,20 mp ADC/ mp teren;
- retragerea minimă față de aliniament = în aliniamentul locuințelor colective existente;
- retrageri minime față de limitele laterale = a.î. distanța dintre construcția existentă și cea propusă să fie min. 1/ 2 din înălțimea cornișei celei mai înalte;
- retrageri minime față de limitele posterioare = a.î. distanța dintre construcția existentă și cea propusă să fie min. 1/ 2 din înălțimea cornișei celei mai înalte;
- circulații și accese: din bd. București (est) – pietonal și drumul de acces din bd. București (nord) – auto și pietonal;
- echipare tehnico-edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, extinderea acestora, dacă este cazul, fiind în sarcina investitorului.

Documentația de urbanism a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 8 din data de 14.04.2022.

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,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Corina PICHIU



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

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 46856/ 06.10.2021

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHIELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de TC CONSTRUCT SRL, reprezentată prin Alina Telehoi
cu sediul în mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș, nr. 116,
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 39618/ 19.08.2021;
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
„IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”
generat de imobilul situat în bd. București, nr. 37, cf. CU nr. 396/ 23.06.2021

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, bd. București, nr. 37

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 1116mp, de formă relativ regulată – dreptunghiulară (construit pe o suprafață de aprox 282 mp), zonă relativ plană, cu foarte mici declivități; identificat prin nr. cadastral 41325 și carte funciară 41325, rezultat în urma alipirii a 5 imobile cf. Act de alipire nr. 507/ 21.04.2021 emis de NP Ujeniuc Marinela: nr. cad. 32068 (5663 vechi), CF 32068 (7167/N vechi): 816mp; nr. cad. 31074 (2015 vechi), CF 31074 (849/N vechi): 25mp; nr. cad. 31075 (2014 vechi), CF 31075 (849/N vechi): 101mp; nr. cad. 31076 (2013 vechi), CF 31076 (849/N): 64mp; nr. cad. 40401 (5664 vechi), CF 40401 (7168/N vechi): 110 mp.

Cf. extras CF nr. 41325/ 11.08.2021, pe teren sunt realizate următoarele construcții:

- corp C1 - locuință P+1, S= 136mp,
- corp C2 - garaj, S=22mp,
- corp C3 - magazin, S=13mp,
- corp C4 - garaj, S=12mp,
- corp C5 - magazin, S=99mp.

Se propune desființarea tuturor corpurilor existente pe teren.

Vecinătăți:

- nord: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 41758 (alee de acces/ bl. 28/ 853);
- sud: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 41758 (alee de acces/ bl. 43/ 1D);
- est: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 39138 (bd. București);
- vest: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 41758 (alee de acces/ bl. 27/ 853); și garaje.

Situația juridică:

Imobilul (teren + construcții) se află în proprietatea TC CONSTRUCT SRL (CUI 15927294), conform Act de alipire nr. 507/ 21.04.2021 emis de NP Ujeniuc Marinela.

Cf. extras CF nr. 66660/ 11.08.2021 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:

- LM2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri;
- 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 LM2 în LC – zona pentru locuire colectivă cu spații comerciale la parter și funcțiuni complementare permise: IS – instituții și servicii, SV- spații plantate, agement, sport, C – Căi de comunicație rutieră, TE – Echipare tehnico-edilitară, GC – gospodărie comunală; ținând cont de faptul că imobilul este situat într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective cu regim de înălțime P+4 cu parter comercial și aliniate la bd. București.

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 URBANIZE SRL, urb. Mihai NECULA, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în organizarea funcțională și volumetrică a unei microzone de locuire colectivă garnisită cu o zonă comercială la parter, prin implementarea unui imobil cu regim de înălțime aflat în relație de interdependență cu zonele construite învecinate și în concordanță cu țesutul urban existent; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 50%

CUT maxim propus = 2,20mp ADC/ mp teren

Rh maxim = D+P+3E+4R+5R, cu încadrare în h. maxim = 18m

Suprafață spații verzi = 20%

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 definitiva 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, cf. PUG:

- Pentru funcțiuni comerciale:

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată;
 - un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată.
- b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.
- c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Pentru locuințe colective:

- a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
 - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

Cf. art. 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 pe latura de nord, din drumul de acces din bd. București; dimensionarea, tipul și numărul acestora se va studia prin documentația de urbanism astfel încât să fie asigurate condițiile specifice funcțiunii propuse.

Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru bd. București (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).

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.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 396/ 23.06.2021.

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 nr. 45713/ 29.09.2021.

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.

Etapele 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): memorii 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 stampile, 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. 396/ 23.06.2021.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

Întocmit,
Adriana DAIA

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

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 27417 din 23.06.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 396 din 23.06.2021

În scopul: Obținere autorizație de desființare clădiri C1, C2, C3, C4, C5 și construire imobil în regim D+P+4E+5 retras (demisol-parcare, parter-spatiu comercial, etaj 1-5 locuințe colective)

Ca urmare a cererii adresate de SC TC CONSTRUCT SRL –reprezentată prin Telehoi Alina
cu domiciliul județul GIURGIU municipiul GIURGIU
satul _ sectorul _ cod poștal _ str. Vlad Tepes nr. 116 bl. _ sc. et. _ ap. _
telefon/fax) _ e-mail _ înregistrată la nr. 27117 din 27.05.2021

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

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal _ ,
bd. București nr.37. identificat prin plan de încadrare în zonă, plan de situație: CF 41325 și nr.CAD 41325.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr.37/2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este: Domeniu privat al persoanelor fizice (TC Construct SRL) conform act. notarial nr. 507/21.04.2021 emise de NP Ujeniuc Marinela.

Imobil situat în intravilanul municipiului Giurgiu

Nu este situat în zonă protejată; nu este grevat de sarcini

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobil situat în zona „B” conf. HCLM nr. 173/2007

Folosință actuală și destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM 37/2011, terenul se află în unitatea teritorială de referință subzona LM 2-locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite, și zona. CC1 –zona transporturilor rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere. Având în vedere situarea terenului adiacent bdl. București care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de minim 20,0m, se stabilește aliniamentul reglementat respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejurimile, la o distanță de 10,0m din axul străzii. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.”

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; 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 calcul a 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 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 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

UTILIZĂRI INTERZISE: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200mp ADC (sau 30% din suprafața desfășurată), 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;

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.

- 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 dezagregamente (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;

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 suprafața desfășurată până la 120 mp; - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120 mp; - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective; - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective; b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

Având în vedere că terenul identificat cu nr. cadastral 41325 se afla în subzona LM2(subzone locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în zone construite), și se solicită realizarea unei construcții cu o altă funcțiune (imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter), în conformitate cu prevederile art.32, alin (1), litera c) și alin. (3), (4), (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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: 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; piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților. Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele 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; 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;

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.

La elaborarea documentației se vor respecta parametrii sanitari și distanțele în conformitate Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății, art.5 din anexa 1 "Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”

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/DESFÎNȚARE 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 SA – evacuare deșeuri inerte
- ☒ alimentare cu energie termică (aviz amplasament) ☒ acord Direcția Patrimoniu PMG
- ☒ gaze naturale (aviz amplasament) ☐ acord Direcția Servicii Publice PMG

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:

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

☒ Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, cu avizele precizate în Ordin 176/N/2000, elaborat de MLPAT cu respectarea prevederilor de informare și consultare a publicului cf. HCLM 196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010 ;

☒ Aviz de oportunitate conform precizărilor de la regimul tehnic

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

☐ Audit energetic ☒ Studiu geotehnic ☒ Studiu topografic

☐ Expertiza tehnică ☐ Studiu de circulație

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

☒ f) Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanisrilor

☐ g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Adrian Valentin Anchelescu

SECRETAR,
Liliana BAICEANU

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VÂRZARU

Intocmit,
Corina MITREA

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

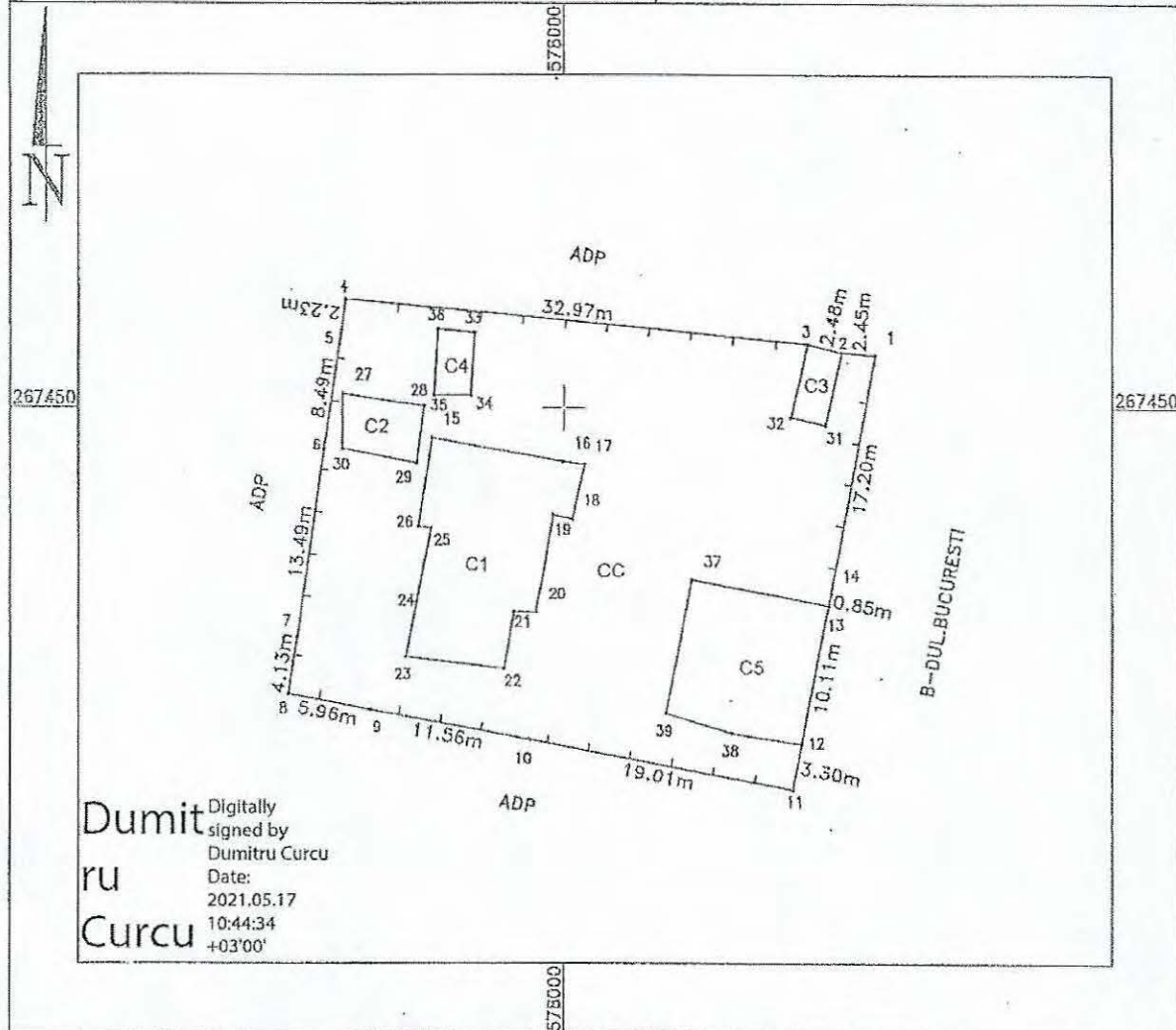
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

ANEXA NR.1.35 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1: 500

NR.CADASTRAL	SUPRAFATA (mp)	ADRESA IMOBILULUI
41325	1116	JUD.GIURGIU MUN.GIURGIU B-DUL.BUCURESTI NR.37
CARTEA FUNCARA NR. :41325		UAT: GIURGIU



Dumitru Curcu
Digitally signed by
Dumitru Curcu
Date:
2021.05.17
10:44:34
+03'00'

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

NR. PARCELA	CATEGORIE DE FOLOSINTA	SUPRAFATA DIN MASURATORI (mp)	MENTIUNI
1	CC	1116	IMPREJMUIT IN TOTALITATE CU GARD DIN LEHM.
TOTAL		1116	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

COD CONSTR.	DESTINATIA	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (mp)	MENTIUNI
C1	CL	136	LOCUINTA-P+1 S.construita la sol =136 mp.
C2	CA	22	GARAJ S.construita la sol =22 mp.
C3	CAS	13	MAGAZIN S.construita la sol =13 mp.
C4	CA	12	GARAJ S.construita la sol =12 mp.
C5	CIF	99	MAGAZIN S.construita la sol =99 mp.
TOTAL		282	

SUPRAFATA TOTALA MASURATA A IMOBILULUI = 1116 MP

SUPRAFATA DIN ACT = 1116 MP

CERTIFICAT
EXECUTAT DE S.C. RA/CAD TOPO SRL
AUTENTICAT DE AUTORITATEA RO-B/J NR.10847/2016
SUCUR

Cor
cpr
cbr

RE
J.
2016
DPO

CLASA III

INSPECTOR

Confirm introducerea in baza de date integrate si
atribuirea numarului cadastral

Semnat digitalmente de
Liviu Ristea
Date: 2021.05.17
11:24:55 +03'00'

Stampila BCPI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI	
GUGRAU	
No.	29038
Anul	2022 06 30

Domnule Primar

Subsemnata Teliha Alina în calitate de reprezentant al SC SC CONSTRUCȚII SA SEDIUL DE GUGRAU, Str. Vld. Iepur nr. 116, depun alăturat completările solicitate în ce privește angajarea locurilor de parcare, pentru obiectivul "Cămin cultural în regiune I+P+4E+5 etaje", conform legislației în vigoare.

30.06.2022.

Domnul Primar al Municipiului Guga

Tel contact



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

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

NR.36.603/19.08.2022

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,

LILIANA DANCEANU

PROCES – VERBAL

Astăzi, 19 mai 2022, s-a afișat la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu din B-dul București, nr.49-51, Județul Giurgiu „**ANUNȚUL PUBLIC**”, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu la nr.36.602/19.08.2022 prin care Primăria Municipiului Giurgiu, anunță publicul interesat despre inițierea *proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter” beneficiar TC CONSTRUCT S.R.L.*

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 [www.primariagiurgiu.ro/consiliul local/proiecte de acte normative](http://www.primariagiurgiu.ro/consiliul-local/proiecte-de-acte-normative);

- 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 Saltechi Giorgiana – Compartimentul Mass - Media.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 2 (două) exemplare.

Întocmit,
CONSILIER,

ASA MARIAN



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

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

NR.36.602/19.08.2022

A N U N Ț,

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 19 august 2022, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter” beneficiar TC CONSTRUCT S.R.L.”

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază pot fi consultate pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu la adresa [http://www.primariagiurgiu.ro/consiliul local/proiecte de hotărâri cu caracter normativ](http://www.primariagiurgiu.ro/consiliul%20local/proiecte%20de%20hotarari%20cu%20caracter%20normativ).

Proiectul de act normativ se poate obține și în copie, pe bază de cerere depusă la Registratura Generală a instituției din B-dul București, nr.49-51.

În conformitate cu prevederile art.7, alin.(4) din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 29 august 2022 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectul de act normativ, se va transmite pe e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro sau la persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă, doamna Saltelechi Giorgia - Compartiment Mass - Media.

Întocmit,
CONSILIER,

ASAN MARIAN

Primăria municipiului Giurgiu
Direcția Programe Europene
Compartiment Mass-Media
Nr. 38342/01.09.2022

Către,

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

Referitor la *Proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter" beneficiar TC CONSTRUCT S.R.L.* 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 29 august 2022 nu au fost depuse/transmise niciun fel de propuneri/sugestii/opinii cu valoare de recomandare.

Compartiment Mass-Media
Giorgiana Saltelechi



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

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 36216/ 17.08.2022

către, **DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ –**
Compartiment Administrație Locală și Relația cu Consiliul Local
Biroul Relații Publice, Protocol și Registratură
Compartiment Dezvoltare Proiect Smart City
ref. **Informarea și consultarea publicului privind**
PUZ „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, ale 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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”**, situat în bd. București, nr. 37, identificat prin nr. cadastral 41325 și carte funciară nr 41325, aflat în proprietatea TC CONSTRUCT SRL; pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 396/ 23.06.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1/ 2022 de URBANIZE SRL, întocmită de urb. Mihai NECULA, arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D3, DZ0, E, G3, G4, G6, G7, G8;

prin prezenta vă transmitem, spre aducerea la cunoștința publicului, documentele aferente proiectului de hotărâre pentru aprobarea Plan Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”, beneficiar: TC CONSTRUCT SRL.

De asemenea vă rugăm să ne informați în cazul în care sunt primite observații.

Mulțumim!

ARHITECT/SEF,
Ioana Cătălina VÂRZARU

Întocmit,
Bogdan BONTAS

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU „IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”

BD. BUCUREȘTI NR. 37, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU



IUNIE 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”

Bd. București nr. 37, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu

imobil

NC 41325, CF 41325 (1.116 mp)

Beneficiar

TC Construct S.R.L.

Str. Vlad Țepeș nr. 116, Corp TC, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu

CUI RO15927294, J52/427/2003

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bld. Mircea cel Bătrân, Bl. H1, Et. 6, Ap. 23, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

CUI 44743309, J15/1272/2021

Faza

Plan Urbanistic Zonal

Data

Iunie 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	TC CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT	URBANIZE S.R.L.
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
PROIECTAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
DESENAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	IUNIE 2022

Listă Figuri

Figură 1 - Încadrarea în PUG/UTR.....	7
Figură 2 - Încadrarea în PUG/UTR.....	8
Figură 3 - Încadrarea zonei studiate în harta topografică militară	9
Figură 4 - Încadrarea zonei studiate în context local (2002)	9
Figură 5 - Încadrarea zonei studiate în context local (2021)	10
Figură 6 - Captură de ecran de pe harta Repertoriului Arheologic Național	10
Figură 7 - Prospectul Bd. București existent	11
Figură 8 - Încorsetarea imobilului PUZ prin amplasarea.....	12
Figură 9 - Amplasamentul PUZ în cadrul vecinătăților imediate	12
Figură 10 - Dispunerea intabulărilor învecinate și marcarea terenurilor care fac obiectul CU/PUZ.....	13
Figură 11 - Vecinătățile imobilului PUZ	13
Figură 12 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților.....	14
Figură 13 - Încadrarea Bd. București cu locuințe colective	15
Figură 14 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului pedestru	16
Figură 15 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului cu bicicleta	16
Figură 16 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului rutier	17
Figură 17 - Extras din Planul de Amplasament și Delimitare a Imobilului	18
Figură 18 - Schița imobilului PUZ.....	19
Figură 19 - Amplasamentul PUZ față de siturile Natura2000	22
Figură 20 - Încadrarea siturilor Natura2000 în teritoriu	22
Figură 21 - Distanțele imobilului PUZ față de locuințele învecinate	23
Figură 22 - Gabarite interioare propuse	27
Figură 23 - Secțiune exemplificativă paralelă cu Bd. București	27
Figură 24 - Propunere de mobilare exemplificativă faza PUZ	29

Listă Tabele

Tabel 1 - Construcții existente.....	18
Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus	26
Tabel 3 - Bilanț mobilare exemplificativă	29

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în localitate	12
2.3. Elemente ale cadrului natural	14
2.4. Circulația	15
2.5. Ocuparea terenurilor.....	18
2.6. Echipare edilitară	19
2.7. Probleme de mediu.....	19
2.8. Opțiuni ale populației	24
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	25
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	25
3.2. Prevederi ale PUG.....	25
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	26
3.4. Modernizarea circulației.....	26
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	28
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	29
3.7. Protecția mediului	30
3.8. Obiective de utilitate publică.....	31
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	31
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Municipiului Giurgiu	32
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	32
5. ANEXE	33

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 396/23.06.2021 („CU”)
 - **Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”**
 - ❖ Amplasament **Bd. București nr. 37, Municipiul Giurgiu**
 - ❖ Beneficiar **TC Construct S.R.L.**
 - ❖ Proiectant **Urbanize S.R.L.**
 - ❖ Coordonator **urb. Mihai Necula**
 - ❖ Proiectat **urb. Ana-Maria Anghel**
 - ❖ Desenat **urb. Ana-Maria Anghel**
 - ❖ Faza **Plan Urbanistic Zonal**
 - ❖ Data elaborării **Iunie 2022**
-

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de <<Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”>> pe terenul având numărul cadastral 41325, înscris în cartea funciară nr. 41325 Giurgiu, situat în Bd. București nr. 37, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu („Imobilul PUZ”).

Prin Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent PUZ se vor stabili regulile de autorizare a execuției lucrărilor de desființare, construire și amenajare, precum și orice alte prevederi necesare realizării investiției.

Suprafața terenului care face obiectul reglementării urbanistice este de 1.116 mp și este rezultată în urma alipirii a 5 imobile având la momentul respectiv numerele cadastrale 31074 (25 mp), 31075 (101 mp), 31076 (64 mp), 32068 (816 mp) și 40401 (110 mp) aflate în proprietatea societății TC Construct S.R.L. („Beneficiarul”).

Astfel, PUZ se aplică asupra imobilului care a generat CU, respectiv asupra imobilului având numărul cadastral 41325 (1.116 mp) și a oricăror imobile rezultate în urma dezlipii/dezmembrării acestuia.

PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în CU care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul CU se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCL nr. 37/2011 („PUG”);
- Certificatul de urbanism nr. 396/23.06.2021 („CU”);
- Extras de carte funciară și act de proprietate;
- Ridicare topografică;

- Procedura de informare a publicului;
- Date obținute în mod direct prin studiu pe teren;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra activității de urbanism.

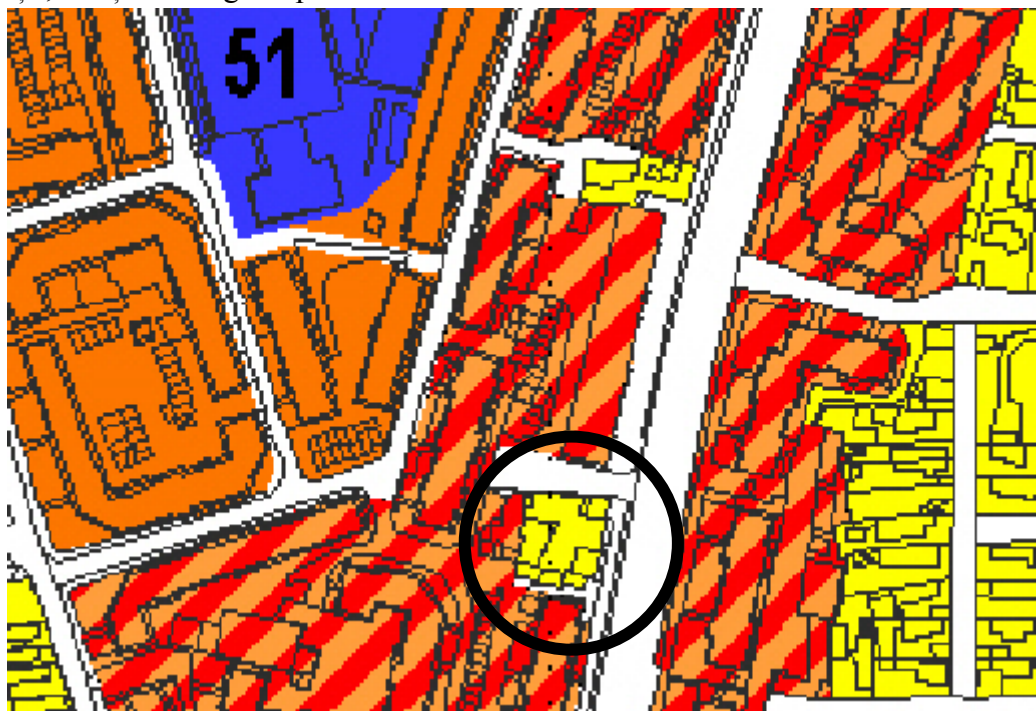
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Imobilul PUZ se află în proprietatea beneficiarului conform actului de alipire 507/21.04.2021, este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și nu este grevat de sarcini.

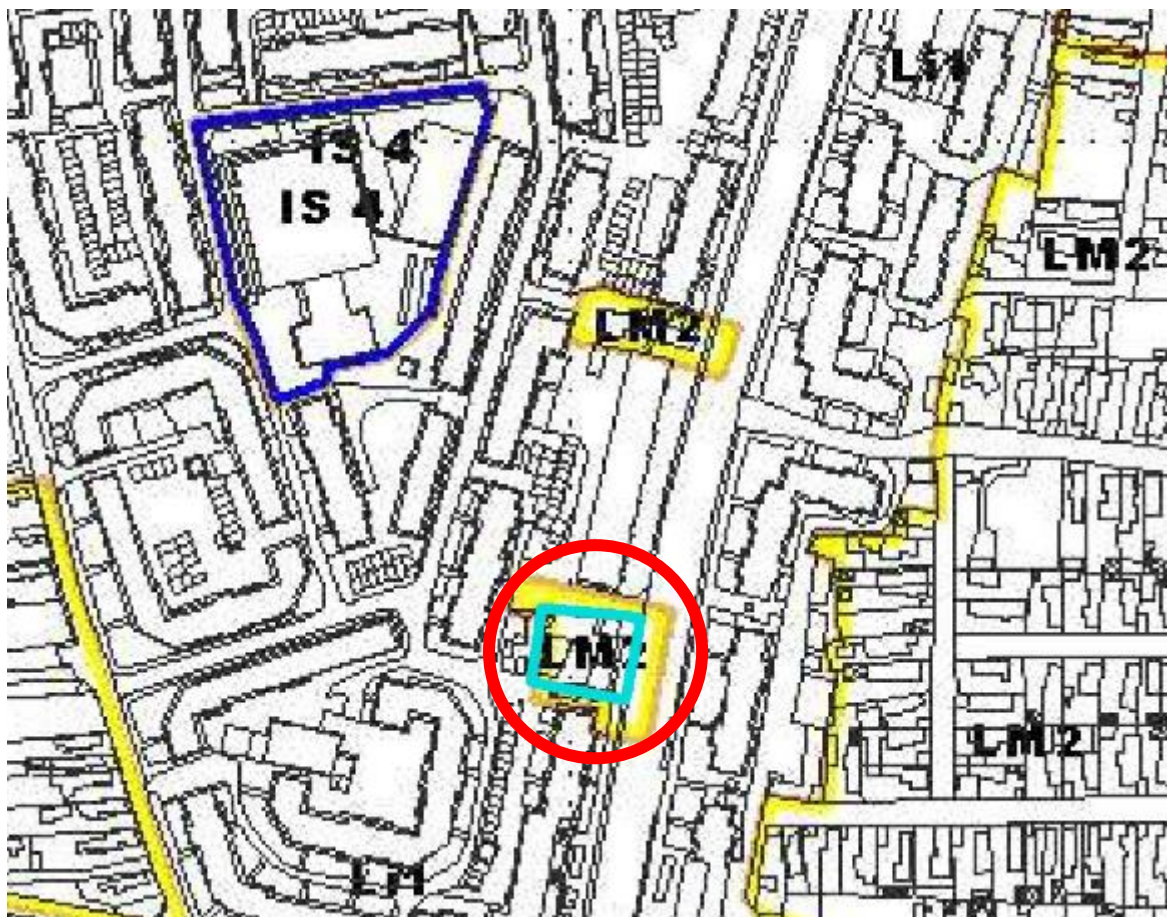
Folosința actuală a acestuia este curți-construcții, iar încadrarea funcțională conform PUG este UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri.

2.1. Evoluția zonei

Județul Giurgiu, cu un relief nu foarte variat și o diferență altimetrică relativ constantă, este un teritoriu dezvoltat urmărind bogățiile naturale înconjurătoare (cursuri de apă, pedologia fertilă), unde irigarea acestuia cu infrastructură de transport rutier s-a realizat exclusiv prin zonele depresionare care înșiră în lungul traseului o suită de așezări umane de diferite categorii, de la sate și comune până la orașe și municipii. Acesta este și cazul Municipiului Giurgiu, teritoriu aflat într-o continuă expansiune atât morfologică, cât și a importanței și rolului în rețeaua de localități a județului. Este una dintre porțile de intrare în țară marcat prin unul dintre cele mai importante fluvii pan-europene, Dunărea. Arterele de circulație majoră care irigă orașul sunt drumurile naționale DN 5 și DN 5C care leagă regiunea sudică de granița cu Bulgaria și DN 5C care conectează salba de așezări umane în lungul Dunării. Deși infrastructura de transport a mărfurilor și persoanelor pe calea ferată este asigurată, ultima pare să nu mai fie utilizată în dauna rețelei rutiere de drumuri. Infrastructura de căi ferate este foarte bine conectată în teritoriu, făcând legătura cu restul localităților din lungul Dunării, cu zona de nord înspre București, dar și cu Bulgaria pe Podul Prieteniei către Ruse.



Figură 1 - Încadrarea în PUG/UTR

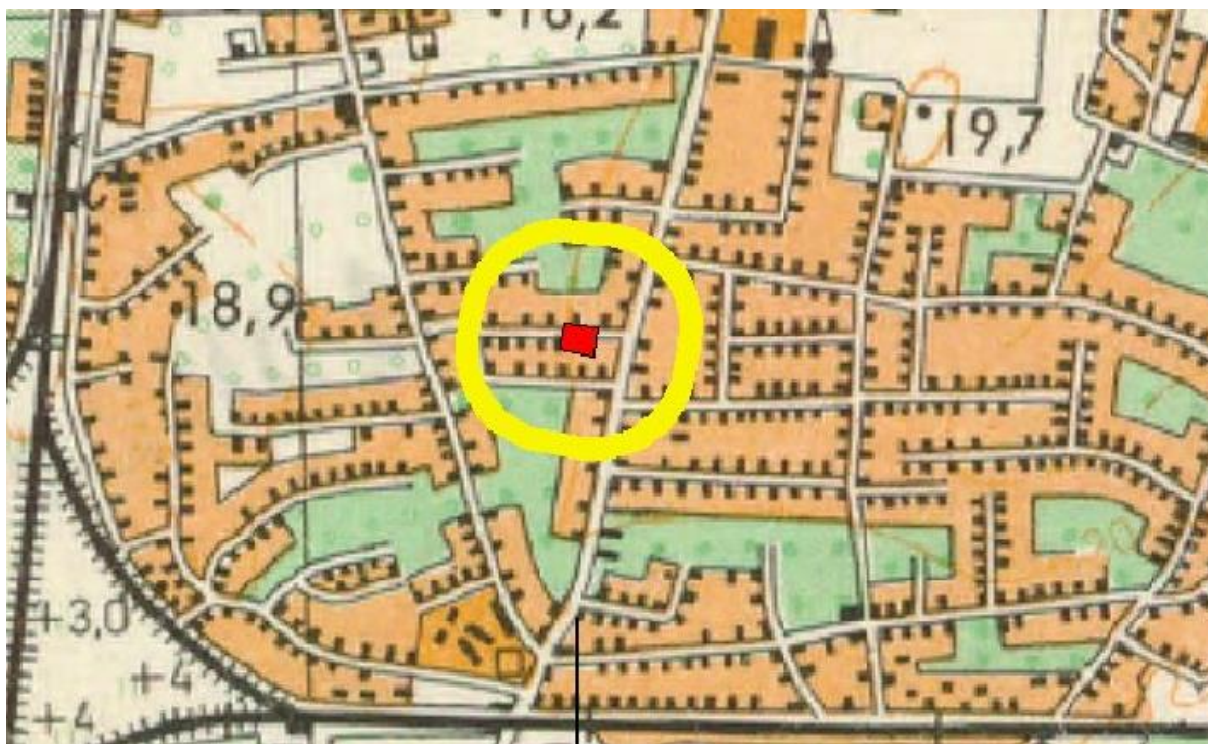


Figură 2 - Încadrarea în PUG/UTR

Zona studiată la nivel macroteritorial este una hibridă din punct de vedere funcțional, caracterizată printr-o dicotomie tradițională: zonă de locuire colectivă completată cu zone de comerț și servicii dispuse în interiorul țesutului preexistent versus zona de locuire individuală de joasă înălțime. Zona din care face parte imobilul PUZ este transformată dictatorial în timpul perioadei comuniste într-o formă de locuire a colectivității, păstrându-se ultimele mărturii ale țesutului anterior sub forma locuințelor de joasă înălțime asediate de blocurile socialiste.

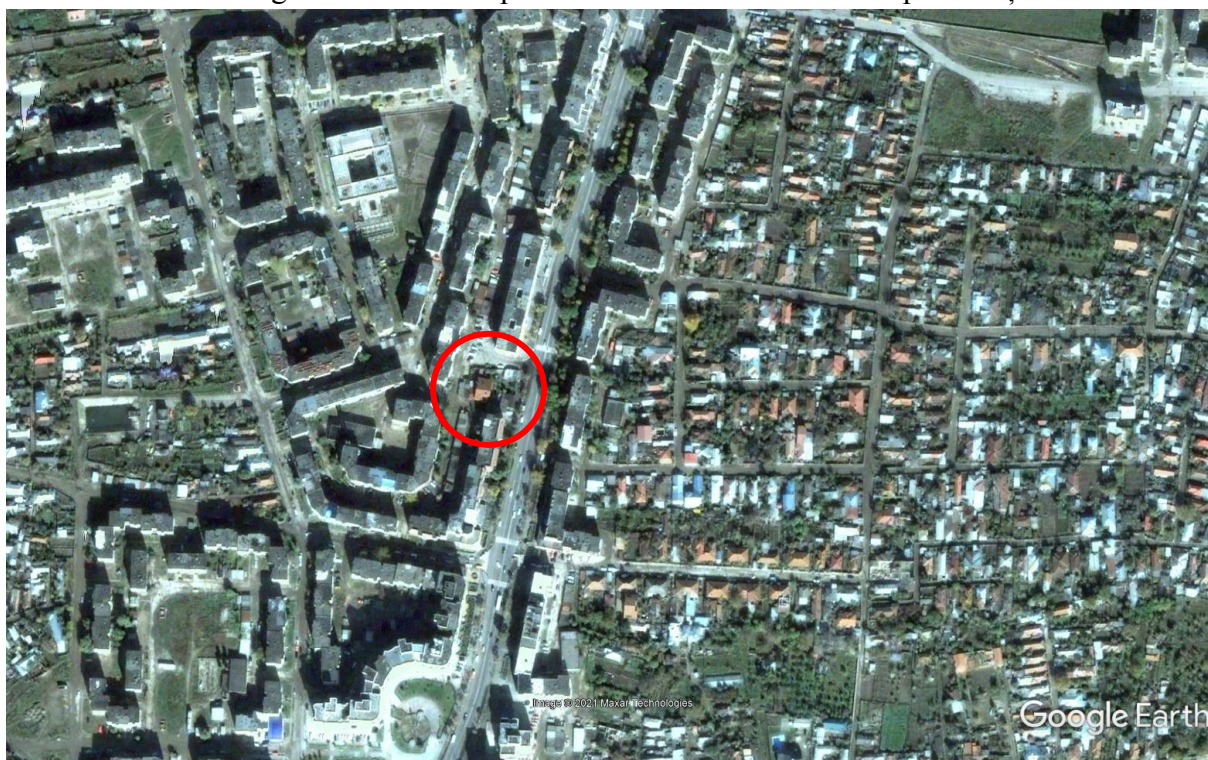
Judecând după încadrarea volumetrică a clădirilor învecinate, constatăm că imobilul PUZ se asimilează unei enclave într-o mare de locuințe colective de P+4 niveluri, lucru certificat prin analiza PUG.

Situat între fronturi înalte și cu acces direct dintr-o magistrală de transport, imobilul PUZ are un potențial imobiliar foarte mare, fiind un amplasament care favorizează dezvoltarea locuirii colective și a activităților de deservire a publicului, precum comerț și prestarea de servicii. Din acest punct de vedere, soluția propusă prin prezentul proiect se încadrează în practica actuală, întrucât se dorește conversia funcțională a imobilului pentru omogenizarea zonei, deschiderea zonei de parter către public și îmbunătățirea percepției acesteia din spațiul public.



Figură 3 - Încadrarea zonei studiate în harta topografică militară

Așa cum reiese și din hărțile topografice militare, amplasamentul PUZ făcea parte dintr-o zonă profund rurală caracterizată prin construcții de dimensiuni și înălțimi reduse. Efectele politicii socialiste române de a marca marile bulevarde cu blocuri înalte au lăsat urme sedimentate de-a lungul zecilor de ani pentru care acum se încearcă repararea și ameliorarea.



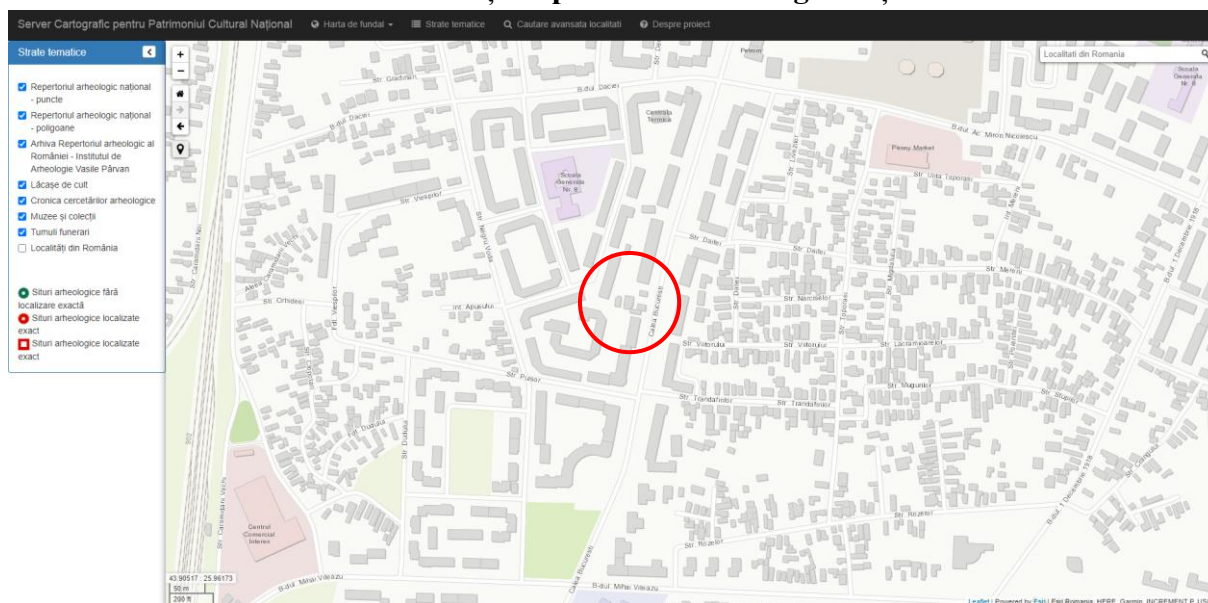
Figură 4 - Încadrarea zonei studiate în context local (2002)



Figură 5 - Încadrarea zonei studiate în context local (2021)

Prin compararea imaginilor satelitare din anii 2000 și cele mai recente de astăzi se constată faptul că nu s-au produs mari schimbări morfologice, funcționale sau constructive cu câteva mici excepții. Densitatea zonei studiate era deja consacrată și rezervele de teren disponibile nu mai permit densificarea sau metamorfoza țesutului altfel decât în forma sa prezentă. Imaginile din trecut și prezent nu reflectă perioada boom-ului economic specific anilor 2010-2020, cea mai mare expansiune a economiei globale.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național



Figură 6 - Captură de ecran de pe harta Repertoriului Arheologic Național

Conform CU, terenul nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă.

Terenul nu este inclus într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reparaat.

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, imobilul PUZ nu se află în zona de protecție sau de siguranță a infrastructurii feroviare definite conform *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, fiind amplasat la peste 500 m față de aceasta în partea sa de est.

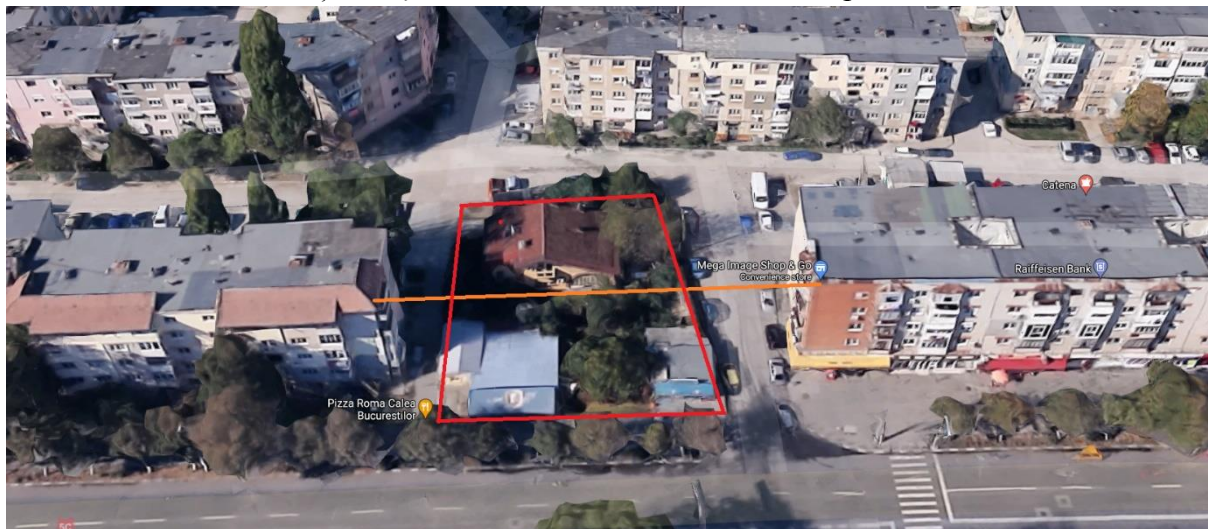
Amplasarea față de drumul național

Drumul național DN 5 pătrunde în municipiul și devine arteră de circulație de categoria a II-a în traversarea localității (conform art. 8, alin. (1), lit. c) și art. 9 din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*), purtând denumirea de Bd. București și asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național. Astfel, toate loturile de teren și activitățile umane care se desfășoară în zona drumului național au deschidere și accesuri direct în acesta și nu trebuie împietate. Terenul PUZ deja beneficiază de acces direct și nerestricționat în și din Bd. București/DN 5 și nu se propune schimbarea acestei reguli. În continuare se va menține relația stânga-dreapta la ieșirea din incintă și a relației stânga spre incintă pe sensul de deplasare spre București, cu acordarea priorității autovehiculelor care circulă pe sensul opus. În conformitate cu art. 21, alin. (2) din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*, Bd. București este în administrarea consiliului local al municipiului Giurgiu, drept pentru care nu se aplică restricțiile privind zonele de siguranță și protecție impuse pentru drumurile administrate de CNAIR. Astfel, în proximitatea Bd. București lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului, întrucât se va asigura scurgerea apelor în mod corespunzător, nu se vor executa construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum și nu se vor executa lucrări care să pericliteze stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modificarea apelor subterane sau de suprafață.



Figură 7 - Prospectul Bd. București existent

Nu se propun intervenții asupra prospectului Bd București întrucât acesta este dimensionat suficient pentru actuala investiție. Ritmicitatea trecerilor pentru pietoni favorizează dezvoltarea și menținerea vadului comercial situat la parterul clădirilor învecinate.



Figură 8 - Încorsetarea imobilului PUZ prin amplasarea

Amplasarea imobilului PUZ între locuințe colective încorsetează dezvoltarea acestuia și impune tratarea cu o volumetrie asemănătoare celor învecinate. Stilul arhitectural al clădirilor existente nu reprezintă un impediment în tratarea modernistă a fațadelor.



Figură 9 - Amplasamentul PUZ în cadrul vecinătăților imediate

Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

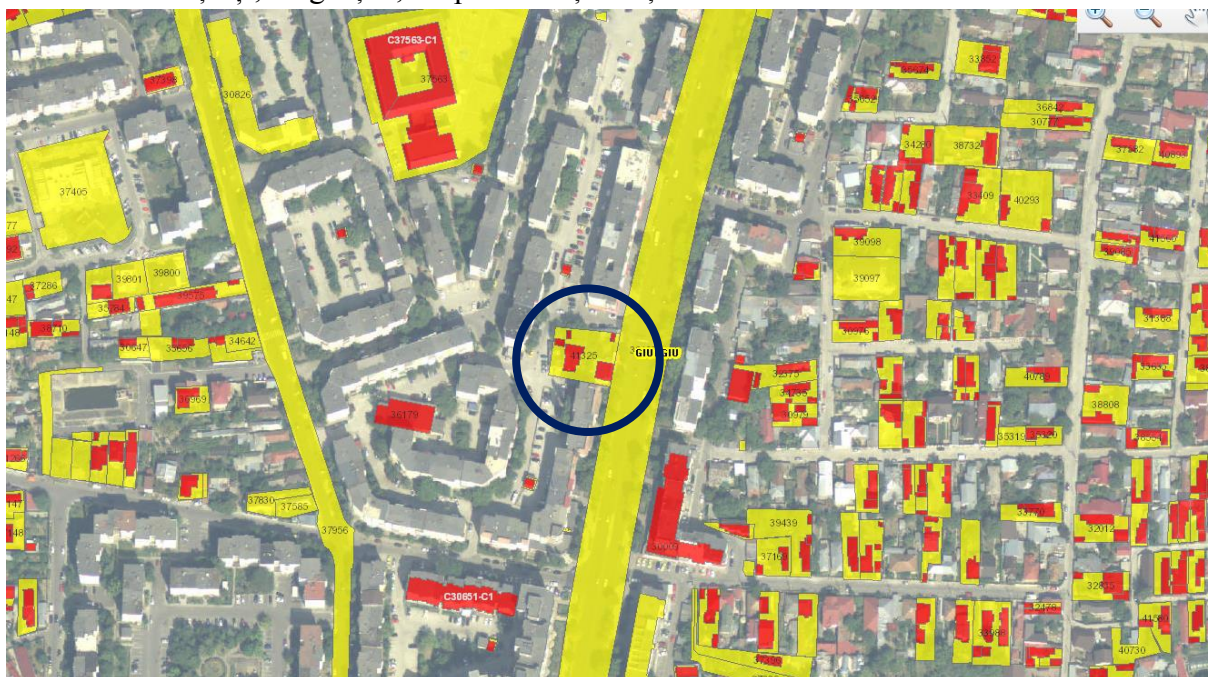
Conform CU, terenul nu se mai află în alte zone de protecție sau de siguranță (sanitară, tehnologică, edilitară, etc.).

2.2. Încadrare în localitate

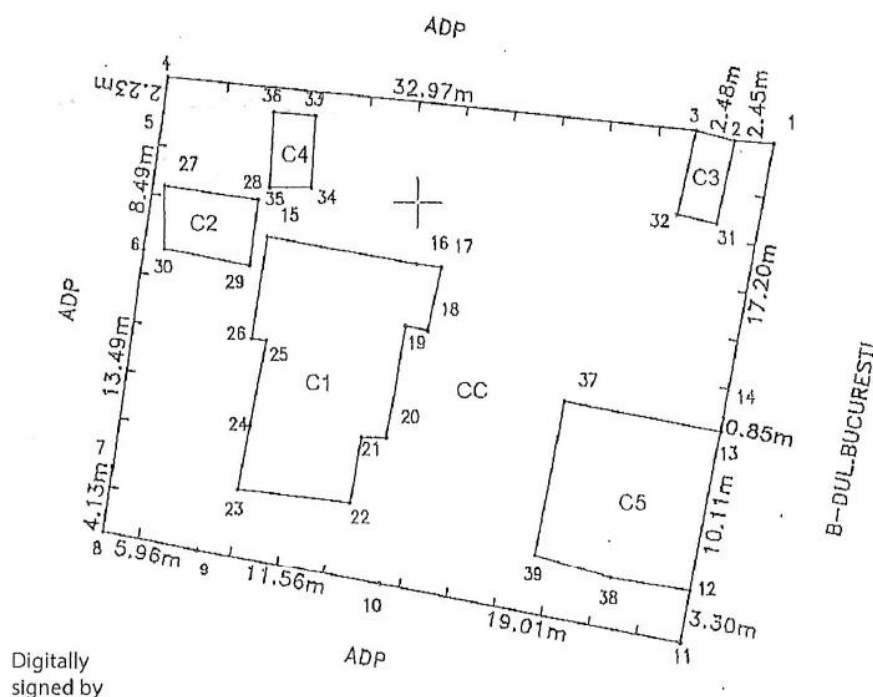
Imobilul PUZ este situat într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective având regimuri de înălțime P+4 cu parterul comercial și aliniate la Bd. București. Imobilul face parte dintr-o zonă care nu a mai suferit importante modificări de-a lungul ultimilor câțeva zeci de ani, întrucât spațiul disponibil și rezervele de teren nu mai permit acest lucru. Imobilul este situat între 4 fronturi de locuire colectivă, acest lucru reprezentând o disfuncționalitate care necesită ameliorare sau eliminare încă de la faza PUG.

Vadul comercial existent favorizează dezvoltarea micilor întreprinzători în dauna marilor retaileri, iar spațiile comerciale propuse la parter vin ca o continuare firească a acestei evoluții.

Per ansamblu, aspectul întregii zone este unul întristător, ale cărei efecte sunt sporite din cauza amplasării în zona de locuire și zona urbanizată. Din punct de vedere urbanistic, o utilizare irațională sau o subutilizare a unui spațiu și continua degradare a fondului construit reprezintă disfuncționalități care au impact direct asupra spațiului perceput din exterior și indirect asupra economiei urbei respective, cu efecte imediate asupra atractivității potențialelor viitoare investiții și, tangențial, asupra calității vieții locuitorilor.



Figură 10 - Dispunerea intabulărilor învecinate și marcarea terenurilor care fac obiectul CU/PUZ

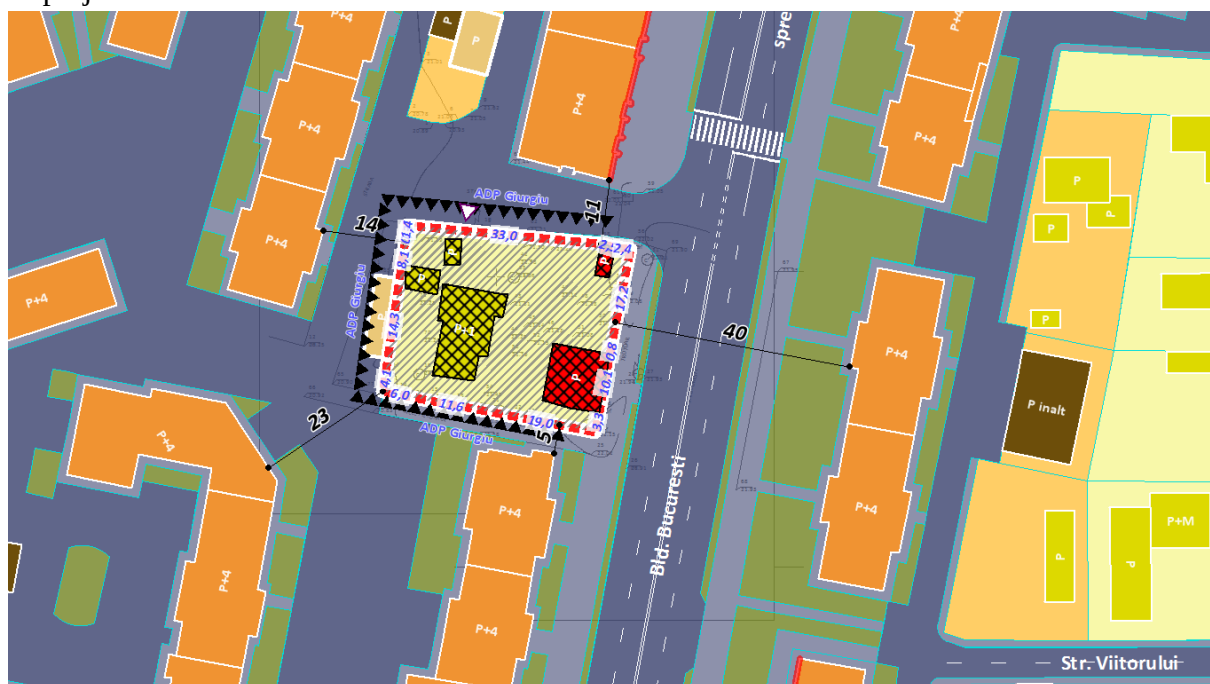


Figură 11 - Vecinătățile imobilului PUZ

Conform CU, terenul este încadrat în UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, fiind înconjurat de UTR LI1 - Subzona locuințelor colective cu înălțime medie – cu P+3-P+4 niveluri, atât pe frontul alăturat, cât și pe vel de vizavi.

Imobilul PUZ este învecinat pe toate laturile de terenuri aparținând domeniului public local.

Proiectul de față propune, în esență, realizarea unui imobil cu funcțiune mixtă, respectiv la etajele superioare locuire colectivă, la parter zonă de comerț și servicii și la demisol zonă de parcaje, cu toate elementele necesare unei bune desfășurări a activității, respectiv amenajarea de spații verzi ambientale și de spații pentru parcaje, sistematizarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele de transport existente, branșare la rețelele tehnico-edilitare și realizarea împrejuririi.



Figură 12 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

Regimul de înălțime maxim va fi S+P+4E+5R sau un alt regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă de 20 m a construcțiilor, excepție făcând pilonul/unipolul publicitar și alte echipamente și instalații tehnico-edilitare care vor avea înălțimea maximă stabilită prin proiectul tehnic.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană, cu declivități maxime de 0,8-0,9 m, însă cu pante de maxim 0,5%, restul fiind ameliorat prin parapete, care se vor atenua/valorifica la faza de organizare de șantier.

Condițiile hidrogeologice care caracterizează zona sunt în strânsă corelare cu succesiunea litologică și cu amplasarea perimetrului în cadrul geomorfologic general al câmpiei situate la sud de râul Dâmbovița.

Examinând fișele complexe ale forajelor, se evidențiază următoarea succesiune de strate:

- stratul tip 1. – Umpluturi constituite din pavaj, placă de beton și balast, asfalt, sol vegetal, cu grosimi de 0,50 m.

- stratul tip 2. – Complexul argilos prăfos de suprafață, este reprezentat prin argile prăfoase, prafuri argiloase și prafuri argiloase nisipoase, de culoare de la cafeniu închis la galben-cafeniu, plastic vârtoase – plastic consistente, cu grosimi de 11,50 m.

- strat tip 3. - Complexul macrogranular, este reprezentat prin nisipuri medii și fine, gălbui, cu rar pietriș, cu grosimi de minim 3,0 m (talpa forajului nu a deschis stratul în întregime până la adâncimea proiectată).

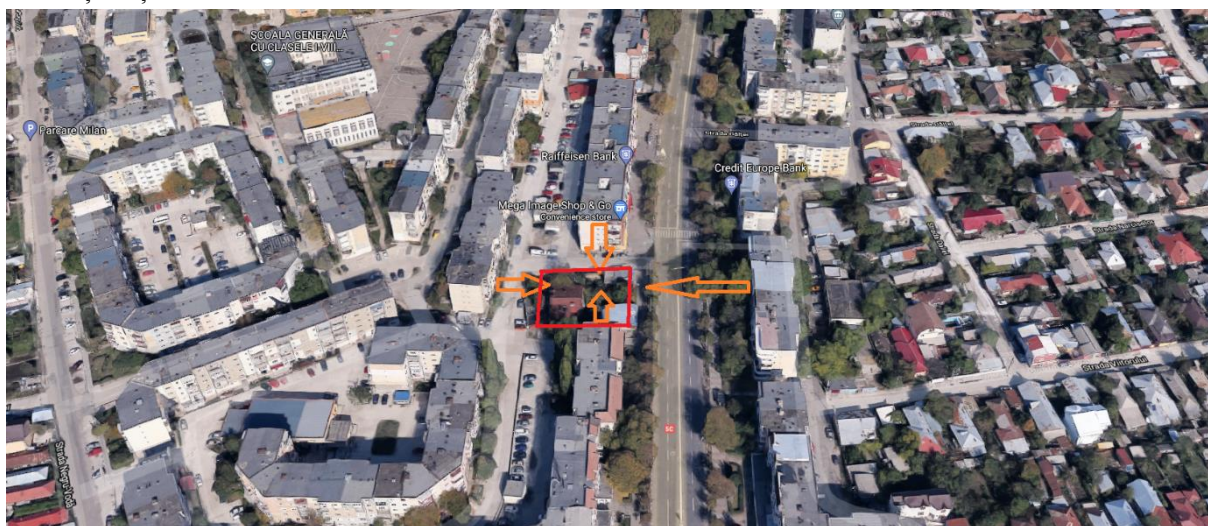
Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 8,20 m.

Variația nivelului apei subterane este direct legată de anotimp și volumul precipitațiilor, iar conform constatărilor hidrogeologice efectuate în timp, rezultă posibilități de ridicare cu până la 1,00 m fata de nivelul hidrostatic inițial.

2.4. Circulația

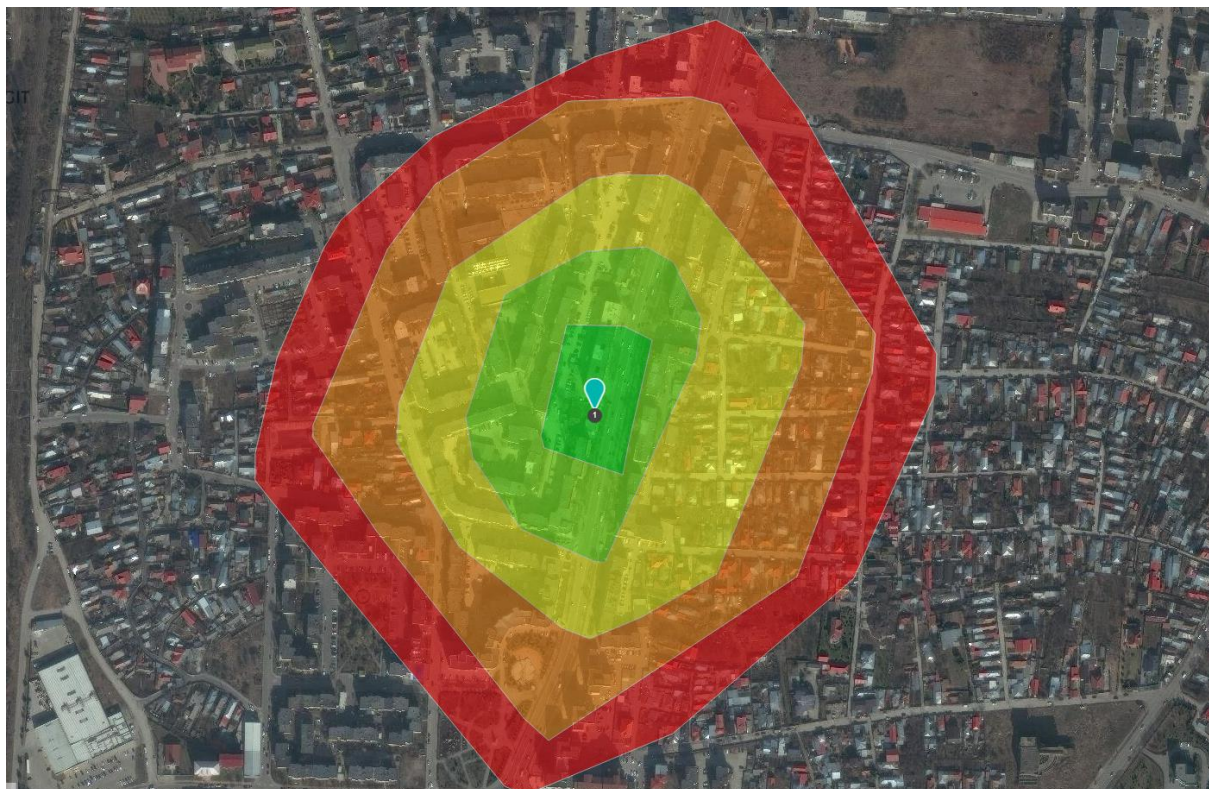
Accesul în incinta imobilului PUZ se poate face fie din drumul principal Bd. București, fie din zona de parcaje aferente locuințelor colective din împrejurimi. Având fațada principală orientată la artera majoră de circulație, se constată necesitatea tratării acesteia într-o manieră plăcută vizual cu materiale de calitate și care să pună în valoare percepția bulevardului de la nivelul circulațiilor.

Conform PUG, profilul Bd. București este stabilit la 20 m, drept pentru care distanța între ax și limitele de proprietate adiacente trebuie să fie de minim 10 m, lucru respectat întrucât distanța față de imobilul PUZ este de circa 14 m.

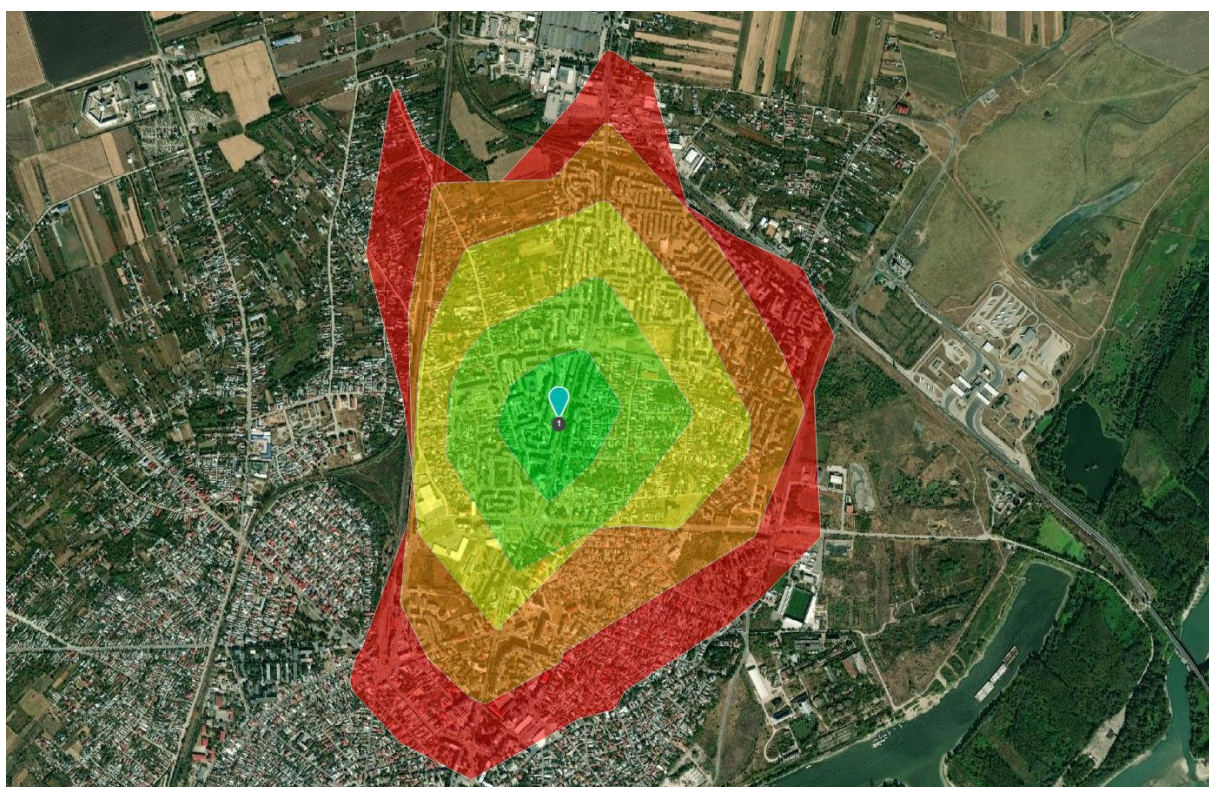


Figură 13 - Încadrarea Bd. București cu locuințe colective

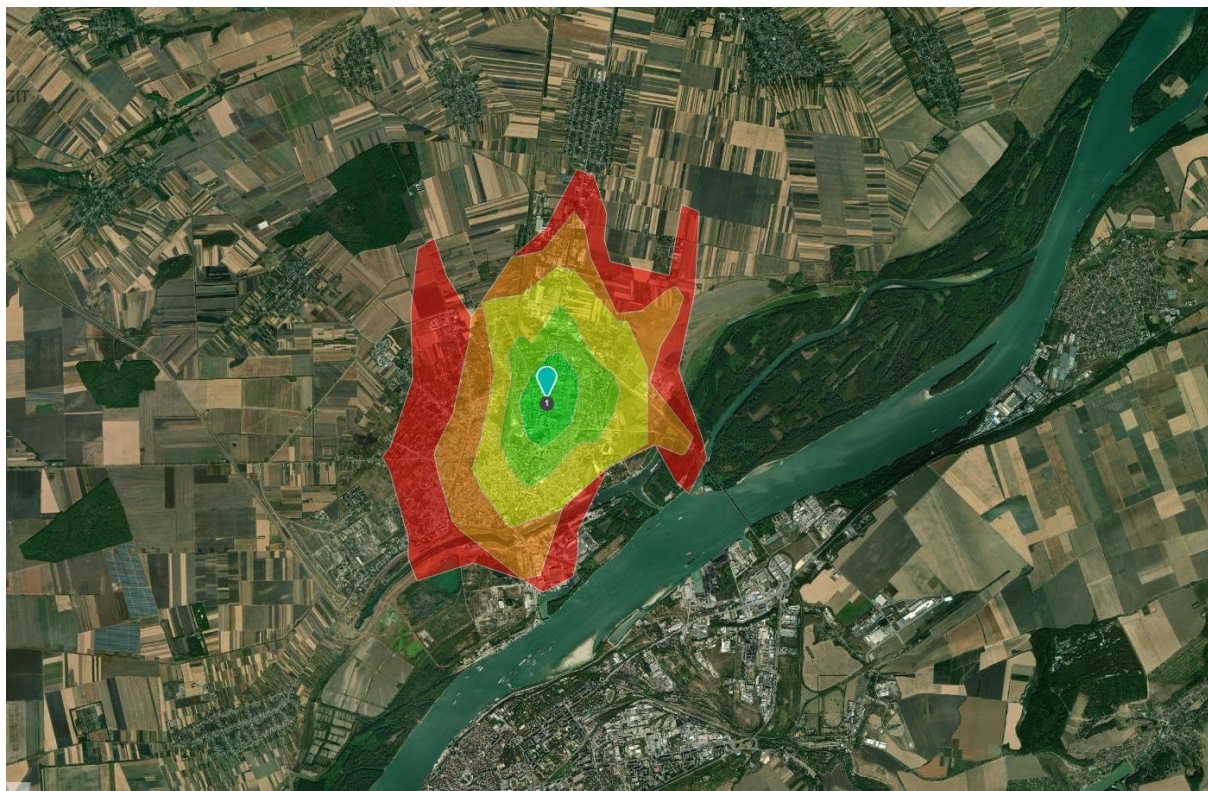
Diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modurile de deplasare pietonal, cu bicicleta și rutier relevă aria de acoperire a centrului comercial în corespondență cu gabaritele tramei stradale existente, în condițiile unui flux normal al traficului.



Figură 14 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului pedestru



Figură 15 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului cu bicicleta



Figură 16 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului rutier

Acestea relevă faptul că traseul de 5 minute de deplasare pedestru, cu bicicleta și cu autovehiculul sunt accesibile cu ușurință de către locuitorii zonelor urbanizate și ai celor consacrate (cartierele orașului și localitățile învecinate), respectiv de întreaga populație a localităților învecinate, ajungând să deservească chiar și populația periurbană orașului, cu predilecție localitățile de pe traseul drumului național.

Astfel, diagramele izocrone au relevanță deosebită în raport cu natura investiției propuse, întrucât oferă o imagine asupra accesibilității investiției, fapt care susține oportunitatea investiției. Amplasarea în interiorul zonei construire se face fără a periclita integritatea zonei de locuit.

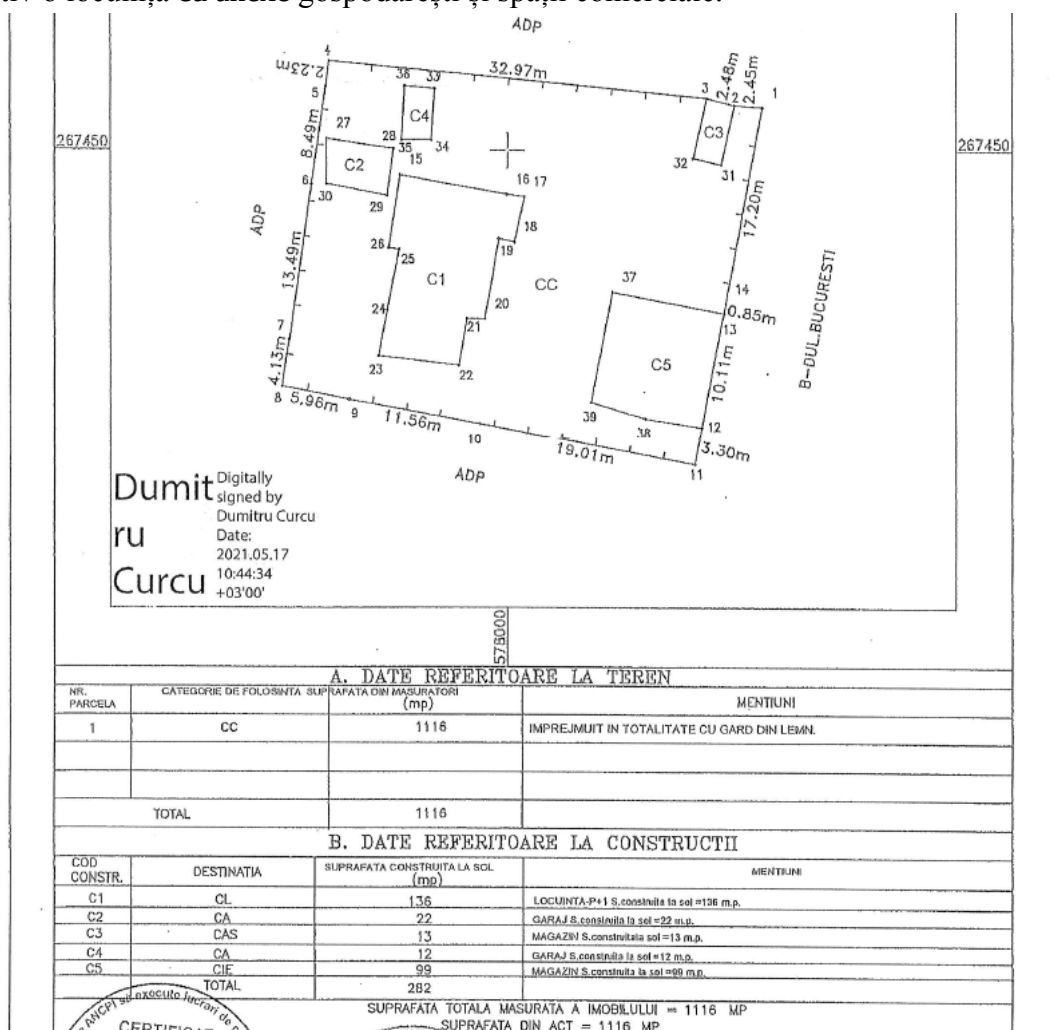
Amplasamentul investiției pe una dintre cele mai importante axe de transport locale este unul strategic situat la marginea comercială a acesteia și între zone de locuit care vor genera fluxuri constante de cumpărători.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică. Se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea câtorva locuri de parcare, cu acordul sau știința proprietarului de drept.

Parcajele ilustrate în planșa „Mobilare exemplificativă” nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta cumulativ indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ și prevederile conform RLU.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul PUZ este construit, iar categoria de folosință a terenului este curți-construcții situat în intravilan. Pe teren există o serie de construcții în care se desfășoară activități curente, respectiv o locuință cu anexe gospodărești și spații comerciale.

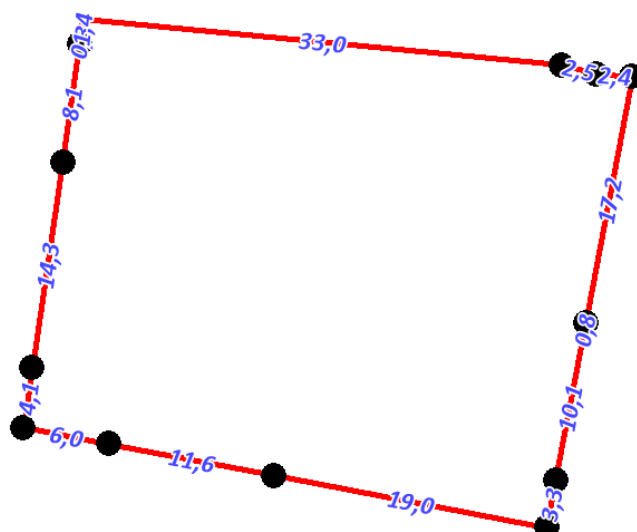


Figură 17 - Extras din Planul de Amplasament și Delimitare a Imobilului

NC	CF	Categorie-folosinta	Construcție	Suprafata (mp)	Intravilan	Proprietar
41325	41325	Curti-construcții	C1 - Locuinta P+1	136	Da	TC Construct SRL
			C2 - Garaj	22		
			C3 - Magazin	13		
			C4 - Magazin	99		
			C5 - Garaj	12		
			Total constructii	282		
			Rest teren	834		
Zona reglementata prin PUZ (mp)			Total imobil PUZ	1.116		

Tabel 1 - Construcții existente

La momentul elaborării prezentului PUZ, terenul este construit pe o suprafață de circa 282 mp, reprezentând circa 25% din suprafața terenului propuse spre desființare.



Figură 18 - Schița imobilului PUZ

2.6. Echipare edilitară

Pe Bd. București există toate rețelele edilitare necesare unei bune desfășurări a investiției, respectiv rețea de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și gaze naturale. Trasarea exactă a acestora pe plan se va face în urma obținerii avizelor din partea gestionarilor rețelelor respective.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă la limita de proprietate sub forma rețelei de joasă tensiune pentru alimentarea consumatorilor și asigurarea iluminatului public stradal.

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr.176/N/16.08.2000*, problemele de mediu se tratează ca urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul PUZ este de elaborare a unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă, stabilirea criteriilor de inserție a obiectivelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei de proiectare și prevederilor PUG în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie modificate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul studiat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv creșterea calității arhitectural-spațiale a zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei studiate;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;

- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație-realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării funcțiunilor conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor existente, respectiv orientarea și apropierea față de centrele de interes ale municipiului, conform avizului de oportunitate obținut.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație rutieră, rețele de alimentare cu energie, gaze, apă, canalizare). De asemenea, spațiile libere aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității locuirii.

Deși investiția se concentrează în jurul unui obiectiv investițional inițiat de o persoană juridică privată, aceasta reușește să se integreze în documentele programatice de rang superior. Realizarea funcțiunilor prevăzute prin PUZ se încadrează în următoarele documentele strategice:

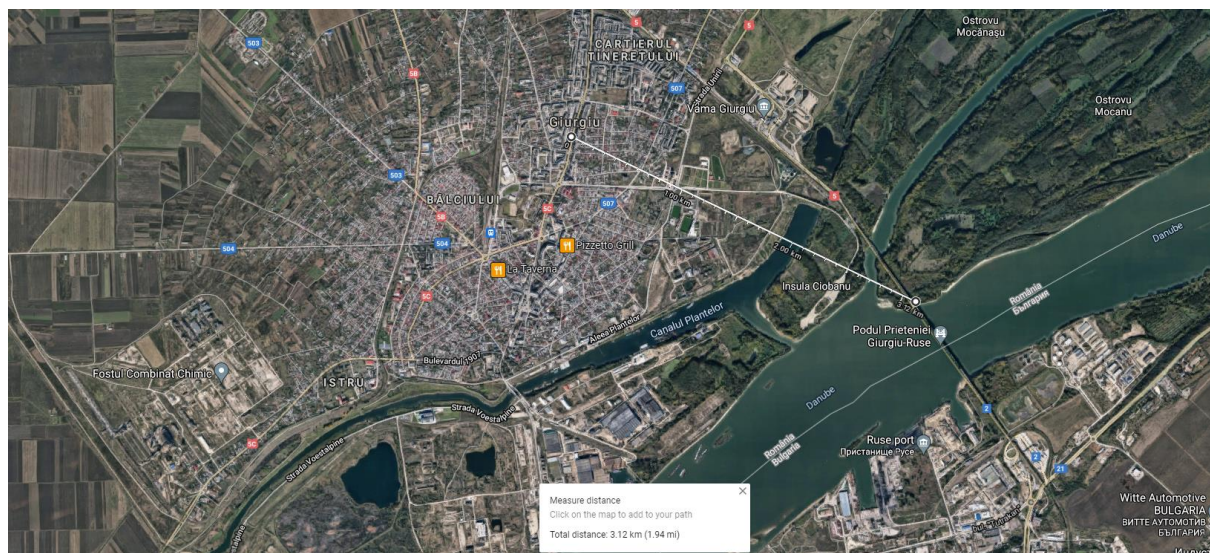
- ❖ **Strategia „Europa 2020”** propune trei priorități care se susțin reciproc:
 - **Creștere inteligentă:** Dezvoltarea unei economii bazate pe cunoaștere și inovare
 - **Creștere durabilă:** Promovarea unei economii mai eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, mai ecologice și mai competitive
 - **Creștere favorabilă incluziunii:** Promovarea unei economii cu o rată ridicată a ocupării forței de muncă, care să asigure coeziunea socială și teritorială
- ❖ **Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă** promovează echilibrul între cele trei dimensiuni ale dezvoltării durabile – economic, social și de mediu. Dintre cele **17 Obiective de Dezvoltare Durabilă** (reunite informal și sub denumirea de Obiective Globale), amintim:
 - **Obiectivul Global nr. 3: Sănătate și bunăstare** – Asigurarea unei vieți sănătoase și promovarea bunăstării tuturor la orice vârstă
 - **Obiectivul Global nr. 10: Inegalități reduse** – Reducerea inegalităților în interiorul țărilor și de la o țară la alta
 - **Obiectivul Global nr. 11: Orașe și comunități durabile** – Dezvoltarea orașelor și așezărilor umane pentru ca ele să fie deschise tuturor, sigure, reziliente și durabile
- ❖ **Strategia de Dezvoltare Teritorială a României. România policentrică 2035. Coeziune și competitivitate teritorială, dezvoltare și șanse egale pentru oameni**
 - **Obiectiv General 2:** Creșterea calității vieții prin dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitară și serviciilor publice în vederea asigurării unor spații urbane și rurale de calitate, atractive și incluzive
 - *Obiectiv Sectorial 2.3:* Creșterea atractivității spațiilor urbane și rurale prin îmbunătățirea funcțiilor rezidențiale, dezvoltarea unor spații publice de calitate și a unor servicii de transport adaptate nevoilor și specificului local.
 - **Obiectiv General 3:** Dezvoltarea unei rețele de localități competitive și coezive prin sprijinirea specializării teritoriale și formarea zonelor funcționale urbane
 - *Obiectiv Sectorial 3.2:* Încurajarea dezvoltării zonelor urbane funcționale în jurul orașelor cu rol polarizator la nivelul teritoriului

- *Obiectiv Sectorial 3.4:* Sprijinirea dezvoltării sistemelor urbane și axelor de dezvoltare de la nivelul teritoriului prin asigurarea unor intervenții integrate teritorial
- ❖ **Strategia Națională pentru Dezvoltare Regională 2014 – 2020 (draft)**
 - **Prioritate de dezvoltare 1:** Dezvoltare urbană durabilă integrată
 - *Obiectiv:* Creșterea rolului și funcțiilor orașelor și municipiilor în dezvoltarea regiunilor prin investiții care să sprijine creșterea economică, protejarea mediului, îmbunătățirea infrastructurii edilitare urbane și coeziunea socială
 - *Domeniu de intervenție 1:* Sprijinirea dezvoltării economice a orașelor
 - *Domeniu de intervenție 2:* Îmbunătățirea calității mediului în zonele urbane
 - **Prioritate de dezvoltare 2:** Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale
 - *Obiectiv:* Creșterea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale pentru a contribui la reducerea cu 20% a emisiilor CO₂ în conformitate cu Strategia Europa 2000.
 - *Domeniu de intervenție 1:* Creșterea eficienței energetice a clădirilor din sectorul rezidențial
 - **Prioritate de dezvoltare 5:** Îmbunătățirea mediului economic de importanță regională și locală
 - *Obiectiv:* Creșterea economiilor regionale prin dezvoltarea infrastructurii specifice inovării și cercetării și prin stimularea competitivității economice.
 - *Domeniu de intervenție 2:* Creșterea competitivității IMM-urilor
- ❖ **Planul de Dezvoltare Regională Sud Muntenia 2014-2020**
 - **Prioritatea 2:** Dezvoltare urbană durabilă
 - **Prioritatea 3:** Creșterea competitivității economiei regionale pe termen lung
 - **Prioritatea 4:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
- ❖ **Strategia de Dezvoltare a Județului Giurgiu pentru perioada 2021-2027**
 - **Obiectiv specific 2.1:** Îmbunătățirea competitivității IMM-urilor din județ, cu accent pe factorii geografici și economico-sociali favorizanți
 - **Obiectiv specific 2.2:** Dezvoltarea antreprenoriatului și economiei sociale într-un climat general favorabil spiritului antreprenorial
- ❖ **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Giurgiu 2014-2020**
 - **Prioritatea 1:** Dezvoltarea durabilă a infrastructurii locale și regionale
 - **Prioritatea 2:** Dezvoltare urbană durabilă
 - **Prioritatea 3:** Creșterea competitivității economiei regionale pe termen lung
 - **Prioritatea 4:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
- ❖ **Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Giurgiu pentru perioada 2020-2027**
- ❖ **Planul Local de Acțiune pentru Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Giurgiu**
 - **Obiective generale:** Îmbunătățirea condițiilor de mediu; conformarea cu cerințele legislative naționale; conformarea cu cerințele care decurg din implementarea aquis-ului comunitar în domeniul protecției mediului
- ❖ **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Municipiul Giurgiu**

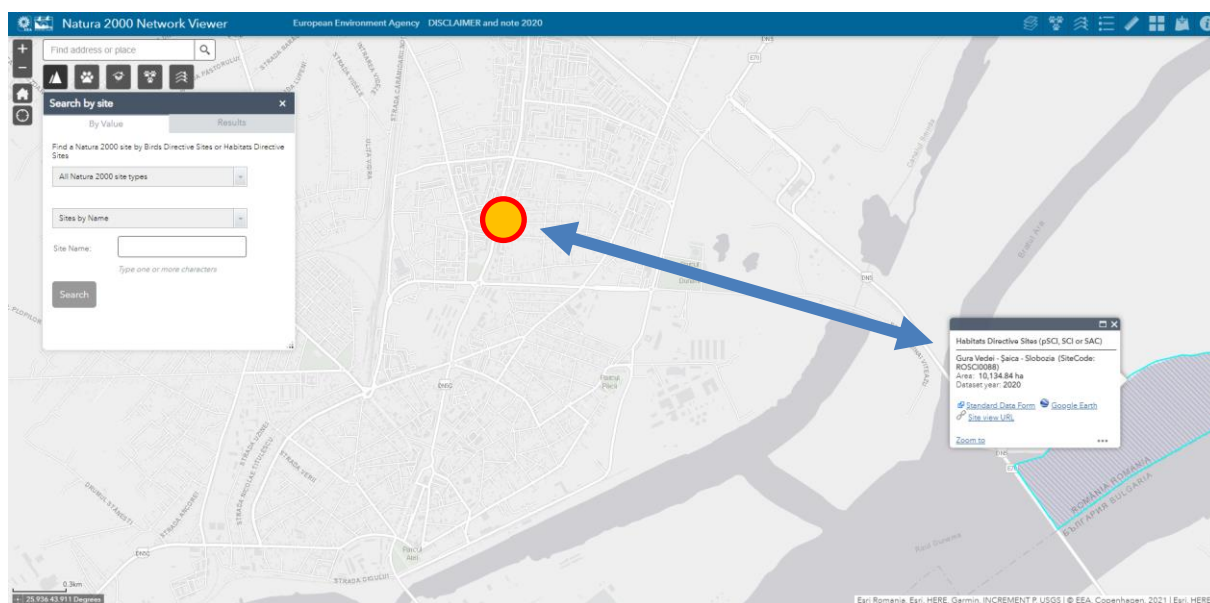
- **Obiective minime:** Management eficient al transportului și al mobilității; O bună distribuție a bunurilor și servicii de logistică performante; Restricționarea accesului auto în anumite zone ale orașului; Promovarea transportului în comun; Promovarea unor mijloace de transport alternative; Înlocuirea mașinii personale în favoarea transportului în comun, mersului pe jos, mersului cu bicicleta, cu motocicletă sau cu scuterul; Asigurarea unor spații de parcare suficiente și a unor piste de bicicliști.

Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ nu se învecinează cu canale sau cursuri de apă și în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocazionale. Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor *Legii Apelor nr. 107/1996*.



Figură 19 - Amplasamentul PUZ față de siturile Natura2000



Figură 20 - Încadrarea siturilor Natura2000 în teritoriu

Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este Gura Vedei - Șaica - Slobozia (ROSCI0088) situat la peste 3 km est față de amplasamentul PUZ, drept pentru care nu există impact asupra acestuia.

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unei zone slab construite, neutilizate la capacitate deplină prin construirea unui imobil cu destinația de locuire colectivă cu parter comercial deschis publicului în care se vor comercializa produse alimentare/non-alimentare, obiecte de uz casnic/personal, produse farmaceutice și altele asemenea, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante și altele asemenea. Pentru aceste activități s-au prevăzut distanțe minime de protecție față de locuințele învecinate împreună cu asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a noxelor printr-o împrejmuire cu rol de protecție și plantăție de vegetație care să amelioreze orice potențială schimbare antropogenă a microclimatului.

Distanțele aproximative măsurate în plan de la perimetrul obiectivului (limita de proprietate) și până la ferestrele tuturor locuințelor din jur sunt de (dimensiuni rotunjite la valoarea întreagă): 14 m față de locuințele colective din partea de vest, 23 m față de locuințele colective din sud-vest, 5 m față de locuințele colective din sud, 11 m față de locuințele colective din nord și 40 m față de locuințele colective de vizavi. La acestea se mai adaugă retragerile minime obligatorii stabilite prin limita edificabilului, drept pentru care distanțele între clădirile obiectivelor și fațadele locuințelor se vor mări la faza de documentație tehnică. Distanța celei mai apropiate locuințe față de locurile de parcare este de 14 m în partea de est.

În vederea îndeplinirii cerințelor legate de însorire, amplasarea imobilului pe parcelă s-a făcut cu respectarea nevoilor de însorire ale imobilelor învecinate calculate prin studiul de însorire atașat.



Figură 21 - Distanțele imobilului PUZ față de locuințele învecinate

Corelare cu Legea nr. 575/2001 și HG nr. 382/2003

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către beneficiar prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

În conformitate cu Legea nr. 575/2001:

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: terenul reglementat prin PUZ nu este afectat de *cutremure, inundații sau alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică este 6 cu perioadă medie de revenire de circa 100 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru amplasamentul PUZ *intensitatea seismică exprimată în grade MSK este VIII*;
- Anexa 4 – inundații: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *<100 mm*;
- Anexa 4a) – inundații și Anexa 5 – inundații: UAT Giurgiu nu este afectată de inundații;
- Anexa 6 și 6a) – alunecări de teren: UAT Giurgiu este încadrat într-o zonă în care potențialul de producere a alunecărilor de teren este *scăzut – practic zero*;

În conformitate cu HG nr. 382/2003:

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului s-a respectat *HCL Giurgiu nr. 196/2011*.

Etapa privind Intenția de elaborare a documentației s-a desfășurat în perioada 10.11.2021-24.11.2021. Etapa privind Elaborarea propunerilor s-a desfășurat în perioada 04.02.2022-18.02.2022.

Investiția este una oportună atât pentru administrația publică locală și societatea civilă, cât și pentru investitor și argumentează premisele unei dezvoltări durabile ale întregii zone.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

În urma investigațiilor geotehnice efectuate s-au pus în evidență următoarele:

- Structura terenului de fundare este alcătuită dintr-o succesiune litologică sedimentară compusă (până la adâncimea maxim cercetată = 15 m) din complexe compresibile specifice zonelor de câmp: umplutură (0,50 m) și complexul argilos prăfos de suprafață (11,50 m) și complexul macrogranular, nedepășit de talpa forajului.

- Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 8,20 m, prin urmare infrastructura construcțiilor nu intră în incidență cu nivelul apelor subterane.

Valorile de calcul pentru principalii parametri geotehnici se regăsesc la capitolul VII.

Definitivarea soluției de fundare și dimensionarea elementelor de infrastructură se va face în urma efectuării calculelor de structură, inclusiv la solicitări seismice.

Se recomandă proiectarea unui sistem de monitorizare a construcțiilor în execuție și a masivului de pământ adiacent acestora.

Recomandări cu caracter general pentru prevenirea umezirii terenului de fundare:

- sistematizarea verticală și orizontală a terenului în sensul colectării și evacuării rapide a apei provenite din precipitații,

- măsuri adecvate (trotuare de protecție etanșe, pavaje în pantă, rigole) care să permită îndepărtarea apei de lângă construcții către un element de drenaj.

Construcțiile vor fi prevăzute obligatoriu cu sisteme de preluare – colectare, dirijare și evacuare la un element de drenaj, a apelor de precipitații (burlane, rigole, etc.), pentru evitarea pătrunderii acestora în terenul din jurul și de sub fundații.

Se vor realiza hidroizolații pentru etanșarea fundațiilor, în vederea eliminării posibilităților de apariție a igrasiei sau infiltrațiilor de apă provenite din precipitații.

Concluziile studiului topografic

Categoria de folosință a terenurilor este curți-construcții, conform extrasului de carte funciară anexată prezentei documentații.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană, cu foarte mici declivități și fără elemente ale cadrului natural care să necesite măsuri de conservare.

Concluziile studiului de însorire

Din studiul de însorire realizat, rezultă că imobilul nu este în imposibilitate de a primi lumină naturală și nu creează astfel de deficiențe pentru imobilele cu care se învecinează.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform CU, terenul este situat în intravilanul localității și se află în proprietatea privată a persoanelor juridice.

Folosința actuală a acestuia este curți-construcții, iar încadrarea funcțională conform PUG în vigoare este UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri.

Zona studiată ne relevă caracterul dominant al funcțiunii de locuire colectivă conform PUG în vigoare. În accepțiunea prezentului PUZ, *zona studiată* este diferită față de *zona reglementată*. Aceasta este, de regulă, mai mare ca aceasta și ajută la înțelegerea impactului

investiției propuse asupra vecinătăților în baza unei analize multicriteriale care identifică disfuncționalitățile existente și propune măsuri de ameliorare/eliminare a acestora.

Investiții precum cea prezentă un dublu câștig: atât economic prin crearea de locuri de muncă, cât și urbanistic, fiind repuse în valoare imobile subutilizate prin grija investorului care își asumă, astfel, un cumul de riscuri.

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI - IMOBIL NC 41325				
Criteriu	Reglementari in vigoare conform PUG		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR - Functiune dominanta	LM2 - Locuire individuala		LC - Locuire colectiva	
POT maxim	35%		40%	
CUT maxim	1,0		2,20	
Rh maxim	P+1E+M		S+P+4E+5R	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, publicitare, etc.)	10 m		20 m	
Suprafata maxima construita la sol	391 mp	35%	446,4 mp	40%
Suprafata minima spatii verzi private in incinta si parcaje cu dale inierbate	335 mp	30%	223,2 mp	20%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile si alte amenajari	x	x	446,4 mp	40%
Suprafata cedata in domeniul public	0 mp	0%	0 mp	0%
Suprafata zona reglementata prin PUZ	1.116 mp	100%	1.116 mp	100%

Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul care face obiectul PUZ este situat într-o zonă aflată în proces de conversie funcțională și regenerare urbană și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja spații verzi perimetrale cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei.

3.4. Modernizarea circulației

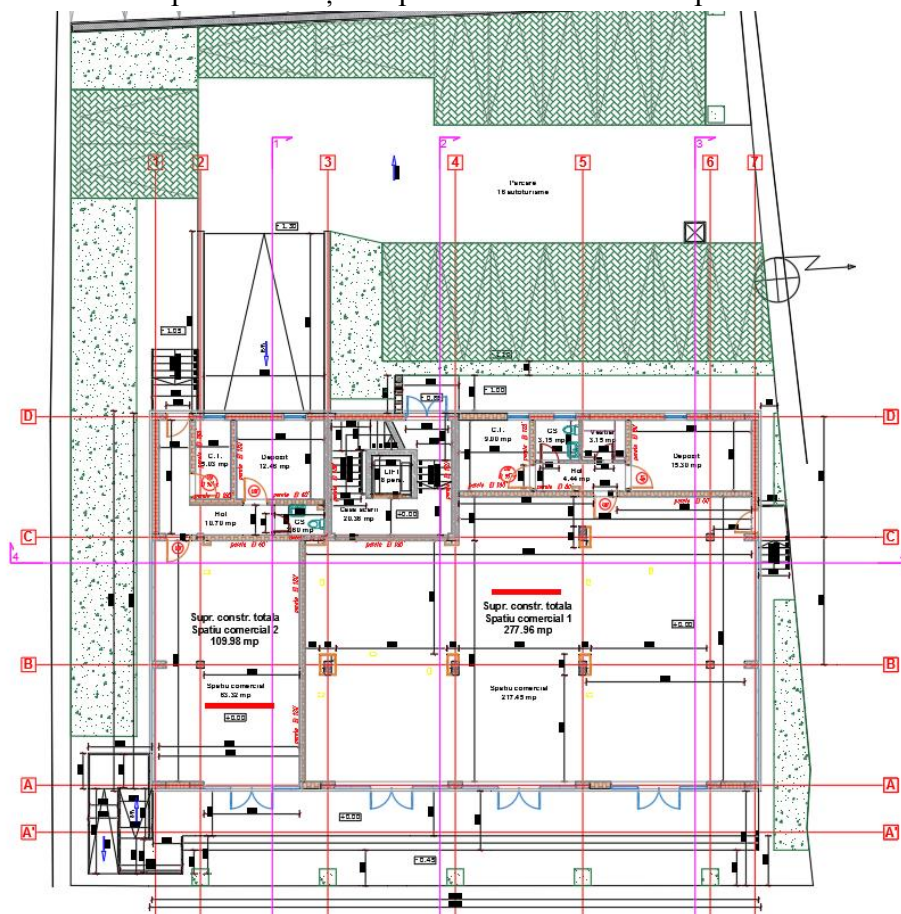
Amplasamentul terenului PUZ adiacent Bd. București determină deschiderea acestuia către ambele artere care îl bordează. Astfel, se propune menținerea accesului direct din bulevard și asigurarea intrării și ieșirii din incintă atât pentru clienți, cât și pentru vehiculele de aprovizionare, iar fluxurile generate de noua investiție nu vor produce disconfort și nu vor perturba circulațiile existente și viitoare, întrucât se vor desfășura pe circulațiile deja existente.

Prezenta documentație de urbanism nu aduce și nu va fi interpretată ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului terenului NC 41325 sau a loturilor dezmembrate ulterior din acesta.

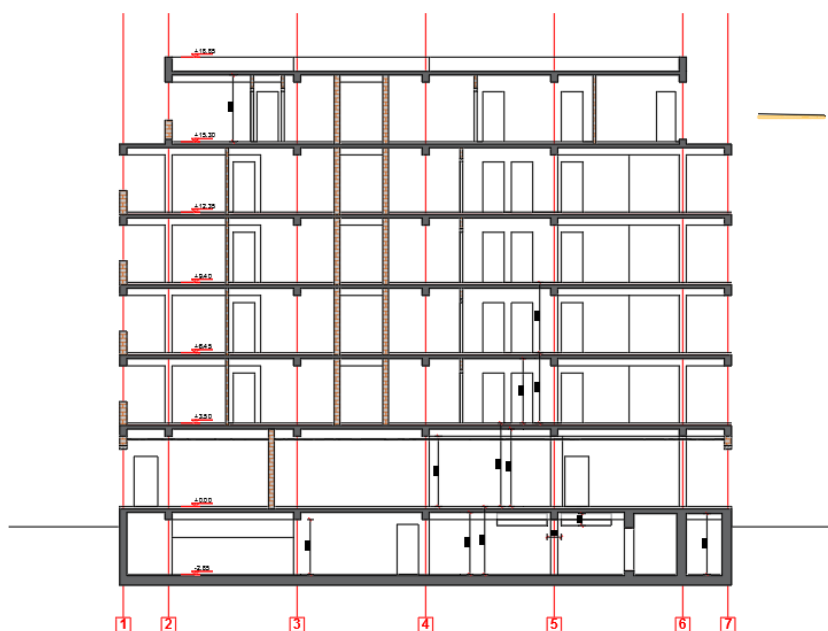
Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică. Se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea restului de locuri de parcare necesar conform normelor în vigoare, cu acordul proprietarului de drept, cu respectarea *art. 33 din HG 525/1996*.

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază între 4 m și 5 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Nu este oportună reglementarea prospectelor stradale existente la această fază, întrucât abordarea optimă este ca administrația publică să reorganizeze și să reamenajeze zona, dezafectând anexele care parazitează și ocupă ineficient domeniul public.



Figură 22 - Gabarite interioare propuse



Figură 23 - Secțiune exemplificativă paralelă cu Bd. București

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Se va admite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a lotului de teren reglementat prin prezentul PUZ cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare/legislația în vigoare la momentul respectiv. Până la aprobarea PUZ se vor respecta prevederile documentațiilor de urbanism/legilor în vigoare.

Obiectivul care trebuie atins constă în organizarea funcțională și volumetrică a unei microzone de locuire colectivă garnisită cu o zonă comercială la parter, prin implantarea unui imobil cu regimul mediu de înălțime aflat în relație de interdependență cu zonele construire învecinate și în concordanță cu țesutul urban existent. Respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a prezentei documentații de urbanism duce la autorizarea directă.

Circulațiile carosabile propuse în incintă și cele existente în proximitate au un profil transversal adecvat și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare.

Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

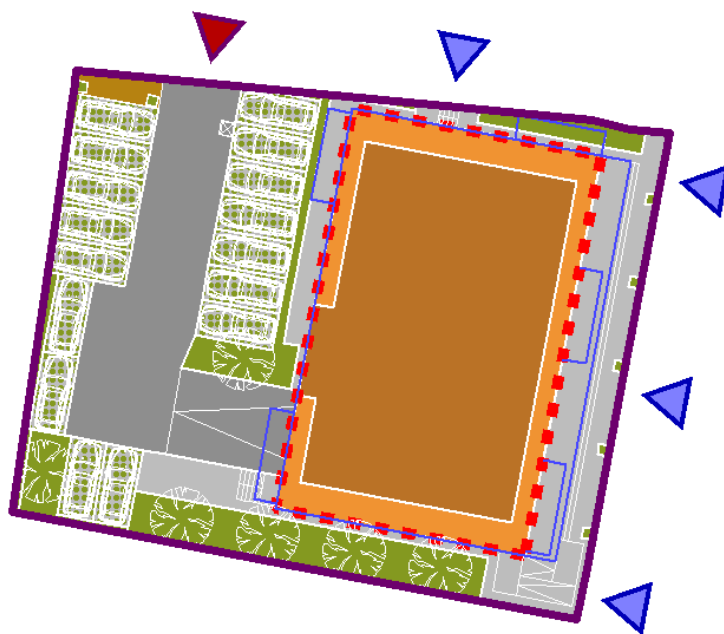
INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

Suprafață zonă reglementată conform CU	= 1.116 mp
U.T.R.	= LC – Zonă pentru locuire colectivă
POT max.	= 40%
CUT max.	= 2,20
Rh max.	= $S+P+4E+5R$ / Încadrare în H max.
H max. clădiri	= 20 m
Spații verzi min.	= 20%
Funcțiune dominantă propusă:	
• LC – Zonă pentru locuire colectivă	
Funcțiuni complementare permise:	
• IS – Instituții și servicii	
• SV – Spații plantate, agrement, sport	
• C – Căi de comunicație rutieră	
• TE – Echipare tehnico-edilitară	
• GC – Gospodărie comunală	

Procentul minim de spații verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat în incintă este stabilit la 20%. Acestea sunt considerate a fi spații verzi proprietate privată și nu se vor asimila prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și nici OUG 195/2005 privind protecția mediului. Procentul de spații verzi poate fi asigurat și prin amenajarea parcajelor sub forma dalelor înierbate/ecologice.

BILANT MOBILARE EXEMPLIFICATIVA - IMOBIL NC 41325			
Nr. crt.	Funcțiuni si activități	mp	%
1	Locuire colectiva cu spatii comerciale la parter	417	37%
2	Circulație pietonala si carosabila	380	34%
3	Spatii verzi private in incinta, parcaje cu dale inierbate	319	29%
	Total	1.116	100%

Tabel 3 - Bilanț mobilare exemplificativă



Figură 24 - Propunere de mobilare exemplificativă faza PUZ

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă se va face prin intermediul unui branșament care va fi realizat din țevă din polietilenă de înaltă densitate din rețeaua publică aflată în zona amplasamentului. Se va asigura alimentarea armăturilor și aparatelor care furnizează apa potabilă cum ar fi: robinete, spălătoare de bucătărie, toalete, pisoare, robinete de apă de curățare. Parametrii debit și presiune pentru alimentarea cu apă potabilă sunt asigurați direct de la rețeaua publică.

Instalații de combatere a incendiului

Se va asigura echiparea cu instalație de stingere a incendiului amplasată în concordanță normativelor în vigoare, în locuri vizibile și ușor accesibile în caz de incendiu.

Canalizarea apelor

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare, inclusiv a WC;

- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de climatizare și a celor frigorifice specifice spațiilor comerciale.

Se va evita scurgerea apelor către proprietățile învecinate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se poate face prin extinderea rețelei de gaze din conducta de distribuție a gazelor naturale aflată în zona studiată printr-o rețea de distribuție redusă presiune din care se vor alimenta consumatorii. Conducta proiectată se propune din țevă din polietilenă de înaltă densitate. La schimbările de direcție, la intersecția cu alte conducte și la ieșirea din pământ se vor prevedea răsuflători de gaze care să permită eventualelor scăpări de gaze să ajungă la suprafață pentru a fi depistate ușor și în timp util.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică existentă la limita proprietății.

Receptoarele de energie electrică sunt: iluminat artificial, aparate de climatizare, aparatură de birou, aparatură audio-video, aparatură electrocasnică, pompe și ventilatoare și instalații frigorifice.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona reglementată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-un spațiu care are în vecinătate funcțiuni de comerț, servicii și de locuit.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- desființarea construcțiilor existente;
- construirea imobilului, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- amenajarea conexiunii cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, zgomote, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de desființare, construire și în timpul transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, respectiv de o serie de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social nu va fi semnificativ.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de desființare și construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de desființare și construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de desființare și construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul reglementat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme.

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea pe teren a acestora. Apele pluviale de pe platforme (parcări autoturisme, drumuri de incintă) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere și transportate în rețeaua de canalizare.

Activitățile comerciale nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător.

Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ.

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Prin măsurile propuse se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare și să respecte legislația domeniului de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în acest caz întocmindu-se și un studiu de însoțire pentru asigurarea protejării față de locuințele învecinate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul care face obiectul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și nu se propun obiective de utilitate publică pe teren.

Prezenta documentație de urbanism nu aduce și nu va fi interpretată ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului/proprietarilor terenului NC 41325 sau a celor dezmembrete ulterior din acesta.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor de desființare și construire în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Prima etapă va consta în organizarea șantierului pentru desființare, construire, devierea sau dezafectarea oricăror rețele subterane existente pe teren și amenajarea accesurilor și a incintei (parcaje, spații verzi și trasee pietonale). Etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori. Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile pentru realizarea construcțiilor și a amenajărilor interioare, amenajarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente pozate pe domeniul public se va face pe cheltuiala beneficiarului.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Municipiului Giurgiu

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului și vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul dezvoltării urbane.

Scopul principal pentru care acest tip de investiții trebuie promovat și susținut este acela de creare de locuri de muncă, de scădere a șomajului, de creștere a nivelului de trai și, implicit, a calității vieții oamenilor.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului public perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare zona.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al beneficiarului pe cale directă prin valorificarea unui teren care, în prezent, este subutilizat. Pe cale indirectă, investiția va avea efecte benefice asupra deservirii populației cu servicii comerciale cotidiene și indispensabile acestora. În plus, crearea unui pol comercial în această zonă va avea drept efect degrevarea centrului orașului de traficul generat de activități asemănătoare.

Proiectul va crește coeziunea socială și va ajuta la creșterea diversificării serviciilor pe care orașul le poate oferi locuitorilor și investitorilor, având efect pozitiv asupra creșterii calității vieții acestora.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici propuși prin PUZ.

PUZ fundamentează din punct de vedere urbanistic investiția și servește la stabilirea prevederilor de ocupare a terenurilor, deservirea edilitară și amenajările aferente terenurilor aflate în proprietatea privată.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale localității;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru localitate, cât și pentru locuitorii săi.

5. ANEXE

FAȚADE, PERSPECTIVE ȘI VOLUMETRII EXEMPLIFICATIVE



Perspectivă nord-est – Bd. București



Perspectivă aeriană nord-est – Bd. București



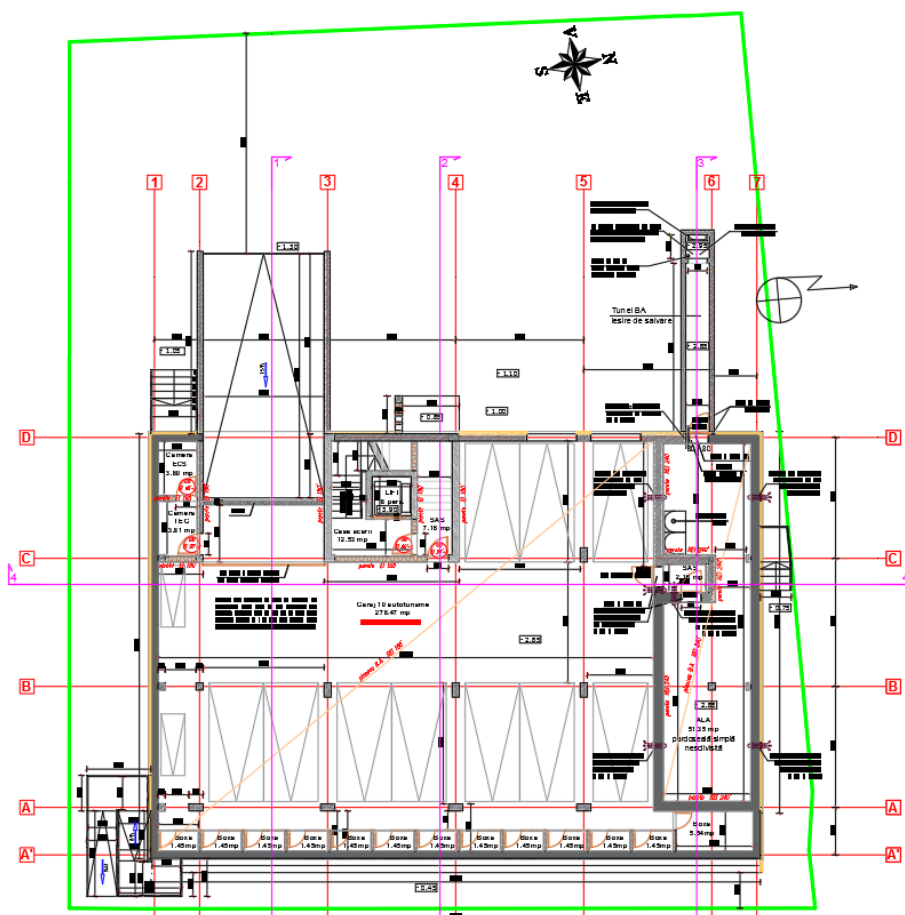
Perspectivă posterioară nord-vest



Perspectivă posterioară aeriană nord-vest



Detaliu amenajare acces locuitori



Plan subsol

NORME JURIDICE CU INCIDENȚĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism** al Municipiului Giurgiu;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice si a gazelor naturale** nr. 123 /2012, publicata in MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;

- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil;**
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;

- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL 2

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ PENTRU „IMOBIL LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”**

BD. BUCUREȘTI NR. 37, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU

IUNIE 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	TC CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT	URBANIZE S.R.L.
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
PROIECTAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
DESENAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	IUNIE 2022

Cuprins

I. Dispoziții generale.....	4
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniul de aplicare	6
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.....	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	8
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	9
III. Zonificarea funcțională.....	9
11. Unități și subunități funcționale	9
IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	10
12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare	10
Articolul 1. Funcțiune dominantă.....	10
Articolul 2. Funcțiuni complementare permise	10
Articolul 3. Utilizări permise.....	10
Articolul 4. Utilizări permise cu condiții.....	11
Articolul 5. Utilizări interzise	11
Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	11
Articolul 7. Parcelarea	12
Articolul 8. Regimul juridic.....	12
Articolul 9. Amplasarea față de aliniament	12
Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	13
Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	13
Articolul 12. Circulații și accesuri	13
Articolul 13. Parcaje	13
Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	14
Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor.....	14
Articolul 16. Condiții de echipare edilitară	15
Articolul 17. Spații libere și spații plantate	15
Articolul 18. Împrejmuiri	15
Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului	15
Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului	16
V. Unități teritoriale de referință.....	16
VI. Anexă.....	17
Definirea unor termeni	17

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) împreună cu Planul Urbanistic Zonal („PUZ”) sunt o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale în vigoare la momentul elaborării.

1.2. PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism și asigură concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. RLU aferent PUZ <<Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”>> pe terenul având numărul cadastral 41325, înscris în cartea funciară nr. 41325 Giurgiu, situat în Bd. București nr. 37, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Pitești.

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul scris al societății proiectante.

2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism** al Municipiului Giurgiu;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013

- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012**, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;

- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Reglementările urbanistice se aplică asupra imobilului având numărul cadastral 41325 („Imobilul PUZ”) și a oricăror imobile rezultate ulterior în urma dezlipii/dezmembrării acestuia.

3.2. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în CU care a stat la baza întocmirii PUZ.

3.3. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul reglementărilor urbanistice se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare, includerea acestora în zona studiată având doar scop de documentare asupra oportunității realizării investiției și a impactului acesteia asupra vecinătăților existente.

3.4. La momentul aprobării PUZ, imobilul PUZ este construit, iar categoria de folosință a terenului este curți-construcții situat în intravilan. Pe teren există o serie de construcții în care se desfășoară activități curente, respectiv o locuință cu anexe gospodărești și spații comerciale. Imobilul este situat între 4 fronturi de locuire colectivă, acest lucru reprezentând o disfuncționalitate care necesită ameliorare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

4.1. Imobilul PUZ este situat într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective având regimuri de înălțime P+4 cu parterul comercial și aliniate la Bd. București.

4.2. Imobilul PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

4.3. Imobilul PUZ nu se află cuprinse în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă. De asemenea, nu există imobile cu potențial de resursă culturală sau parcelări cu valoare culturală.

4.4. Imobilul PUZ nu este inclus într-un sit arheologic, iar în legătură cu acesta nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

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

5.1. Autorizația de construire în vederea executării lucrărilor se emite numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor necesare.

5.2. În conformitate cu art. 21, alin. (2) din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*, Bd. București este în administrarea consiliului local al municipiului Giurgiu

5.3. Terenurile nu sunt afectate de alte zone de siguranță sau protecție ale infrastructurii de transport feroviar, naval sau aerian.

5.4. Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

5.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

5.6. Conversiile funcționale totale sau parțiale fără întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale loturilor reglementate prin PUZ, conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.
- 6.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- 6.3. Etajele superioare pot depăși limita edificabilului stabilit, cu condiția realizării în limitele terenului și fără a depăși limita de proprietate.
- 6.4. Se admite depășirea limitei edificabilului în cazul balcoanelor.
- 6.5. Demisolul/subsolul se pot realiza și în afara edificabilului.
- 6.6. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din incintă, spațiile verzi, echipamentele edilitare, totemurile publicitare și bazinele și instalațiile supratereane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

- 7.1. Accesurile principale se pot realiza din circulațiile publice aflate pe domeniul public, respectiv din aleea de acces în/din Bd. București.
- 7.2. Se permit accesuri din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept.
- 7.3. Investiția se va putea realiza cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una dintre proprietățile învecinate.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1. Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor edilitare conform legislației în vigoare.
- 8.2. Devierea rețelelor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.
- 8.3. În cazul racordării la rețelele tehnico-edilitare publice, se vor respecta zonele de protecție ale acestora, conform legislației în vigoare.
- 8.4. Dacă prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea și amenajarea construcțiilor și instalațiilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective fără aprobarea unei alte documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.
- 8.5. Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 9.1. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.).
- 9.2. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a loturilor de teren aferente celor două etape cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare la momentul respectiv.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

10.1. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*.

10.2. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului, după caz.

10.3. Spațiile verzi din incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

10.4. Împrejuririle se pot realiza din beton, zidărie, metal, o combinație a acestora sau alte materiale. Acestea se pot realiza parțial sau total și se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare celei principale.

11.2. Zonificarea funcțională este evidențiată în *Planșa 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.

11.3. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitatea de a fi circumscrise aceluiași reguli.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare

12.1. Pentru zona reglementată se stabilesc funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, astfel:

Articolul 1. Funcțiune dominantă

- **LC – Locuire colectivă**

Articolul 2. Funcțiuni complementare permise

- **C – Căi de comunicație**
- **IS – Instituții și servicii**
- **SP – Spații plantate, agrement, sport**
- **TE – Echipare tehnico-edilitară**
- **GC – Gospodărie comunală**

Articolul 3. Utilizări permise

- locuințe colective;
- locuințe semicolective;
- locuințe de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuințe sociale;
- spații de cazare în regim hotelier;
- comerț și prestări servicii;
- construcții care respectă standardele nZEB sau altele asemănătoare;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor colective: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje în subteran sau în construcții speciale, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi.
- alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- proiecție video în spații închise și deschise;
- funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism, showroom;
- accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare;
- accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- spații tehnice și spații administrative;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;

- branșare la utilități;
- organizare de șantier;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- servicii sociale, colective și personale;
- construcții și amenajări aferente echipării edilitare;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- împrejmuirea terenului;
- amplasare panouri publicitare, totem, pilon și unipol publicitar și altele asemenea.

Articolul 4. Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică;
- amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de liniile electrice convenită împreună cu administratorul rețelei respective;
- se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, zone și platforme noi, comerciale și de servicii și adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;
- se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute de prezentul regulament;
- se admite creșterea regimului maxim de înălțime („Rh”) la fazele următoare de proiectare, fără a depăși înălțimea maximă exprimată în metri („H”), procentul de ocupare a terenurilor maxim („POT”) și coeficientul de ocupare a terenurilor maxim („CUT”).

Articolul 5. Utilizări interzise

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- investițiile se vor realiza pe imobilul având suprafața de 1.116 mp;
- la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca terenul să suporte alte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.), acest lucru neafectând prevederile PUZ, acesta aplicându-se la nivel spațial asupra zonei reglementate;
- terenul are o formă neregulată și suprafață relativ plană, cu deschiderea către trei drumuri publice;
- conformarea volumetrică se realizează prin respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, precum și a înălțimii maxime stabilite;

- POT, CUT și înălțimea construcțiilor constrâng realizarea investiției; fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament; nu este obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să fie respectate simultan;
- constrângerea dată de indicatorii urbanistici împreună cu înălțimea maximă a construcțiilor este una rezultantă prin restricționarea simultană și cumulată a valorilor maxime admise.

Articolul 7. Parcelarea

- suprafața totală a zonei reglementate prin PUZ este de 1.116 mp, iar la fazele ulterioare aprobării PUZ se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.) care nu vor afecta prevederile PUZ;
- indiferent de suprafețele loturilor ulterioare, PUZ se aplică pe fiecare lot rezultat în parte, respectând prevederile prezentului RLU.

Articolul 8. Regimul juridic

- întreaga suprafață reglementată se află în proprietatea persoanelor fizice și nu este necesară schimbarea regimului de proprietate;
- PUZ nu aduce și nu va fi interpretat ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului/proprietarilor imobilelor din care s-a asigurat suprafața PUZ sau a loturilor dezmembrate ulterior din acestea;
- procedura și lucrările de sistematizare/modernizare/reabilitare ale drumurilor publice se vor realiza pe cheltuiala administratorului drumului și/sau al autorităților publice interesate/responsabile, iar spațiul necesar lucrărilor se va putea asigura din proprietatea privată doar în cazurile excepționale când domeniul public nu permite execuția tuturor lucrărilor cu acordul prealabil al proprietarului;
- investitorii și proprietarii privați vor fi responsabili doar cu sistematizarea accesurilor în și din propria incintă.

Articolul 9. Amplasarea față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniament conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - demisolul/subsolul clădirii;
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - spații verzi, amenajări peisajere și obiective de utilizare publică;
 - circulații rutiere și pietonale;
 - parcaje pentru vizitatori și aprovizionare;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signaletică comercială.

Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se vor respecta retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- toate construcțiile care adăpostesc activități comerciale și de prestări servicii se vor realiza în limita edificabilului stabilit;
- etajele superioare pot depăși limita edificabilului stabilit, cu condiția realizării în limitele terenului și fără a depăși limita de proprietate;
- demisolul/subsolul se pot realiza și în afara edificabilului;
- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare, totemurile și echipamentele publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- construirea și extinderea clădirilor care adăpostesc activități de locuire și comerciale se permit în limita edificabilului;
- în cazul amplasării mai multor construcții pe parcelă, distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.

Articolul 12. Circulații și accesuri

- terenurile sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare, fără a fi necesară întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- se permite realizarea accesului principal în/din domeniul public;
- se admit accesuri secundare pentru clienți, angajați și aprovizionare din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- dimensionarea prospectele drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță, excluse fiind drumurile de servitute;

Articolul 13. Parcaje

- accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului;

- amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică, astfel:

○ **9. PARCAJE:**

3. – Construcții comerciale:

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafață construită desfășurată;
 - un loc de parcare la 25 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafață construită desfășurată.
- b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafață construită desfășurată.
- c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

11. – Construcții de locuințe:

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
- la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori.
- necesarul locurilor de parcare se poate asigura parțial în incinta PUZ și parțial pe domeniul public, cu respectarea art. 33 din HG 525/1996;
- se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea câtorva locuri de parcare, cu acordul sau știința proprietarului de drept; acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ;
- se pot amenaja parcaje la sol, în subteran, demisol sau altele asemenea.

Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 20 m, iar regimul de înălțime maxim va fi de S+P+4E+5R sau un regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă;
- înălțimea maximă a totemurilor nu va depăși 12 m.

Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza de documentație tehnică și va fi subordonat programului pentru locuire și comerț, ținând seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate;
- pot fi utilizate materiale și tehnici neconvenționale care nu sunt specifice locului în situația în care se dorește încadrarea în standardele nZEB sau altele asemănătoare.

Articolul 16. Condiții de echipare edilitară

- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare din zona studiată;
- se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;
- se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice din incintă – circulații și amenajări pietonale și rutiere, clădiri, platforme de parcare și spații verzi prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor;
- pot fi utilizate materiale și tehnici neconvenționale care nu sunt specifice locului în situația în care se dorește încadrarea în standardele nZEB sau altele asemănătoare.

Articolul 17. Spații libere și spații plantate

- procentul minim de spațiu verde proprietate privată amenajat în incintă la nivelul întregii zone reglementate este de 20%;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - o perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - o în jurul zonelor de parcare;
 - o în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - o prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

Articolul 18. Împrejmuiri

- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 2 m cu gard care poate fi realizat din beton, zidărie, metal, lemn, o combinație a acestora sau va putea fi lăsat neîmprejmuir/împrejmuir parțial.

Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 40%;

- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și accesuri, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare și echipamentele publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul POT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim = 2,20;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul CUT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

V. Unități teritoriale de referință

12.2. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, unitate teritorială de referință („**UTR**”) reprezintă o „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

12.3. În accepțiunea prezentului RLU, UTR sunt funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și conturate pe limite cadastrale și de proprietate, ale căror prevederi sunt detaliate în cadrul articolelor anterioare.

VI. Anexă

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională.

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350/2001)

• **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața

construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streășina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONA REGLEMENTATĂ = zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea scrisă și în partea desenată.

ZONA STUDIATĂ = zonă delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente.

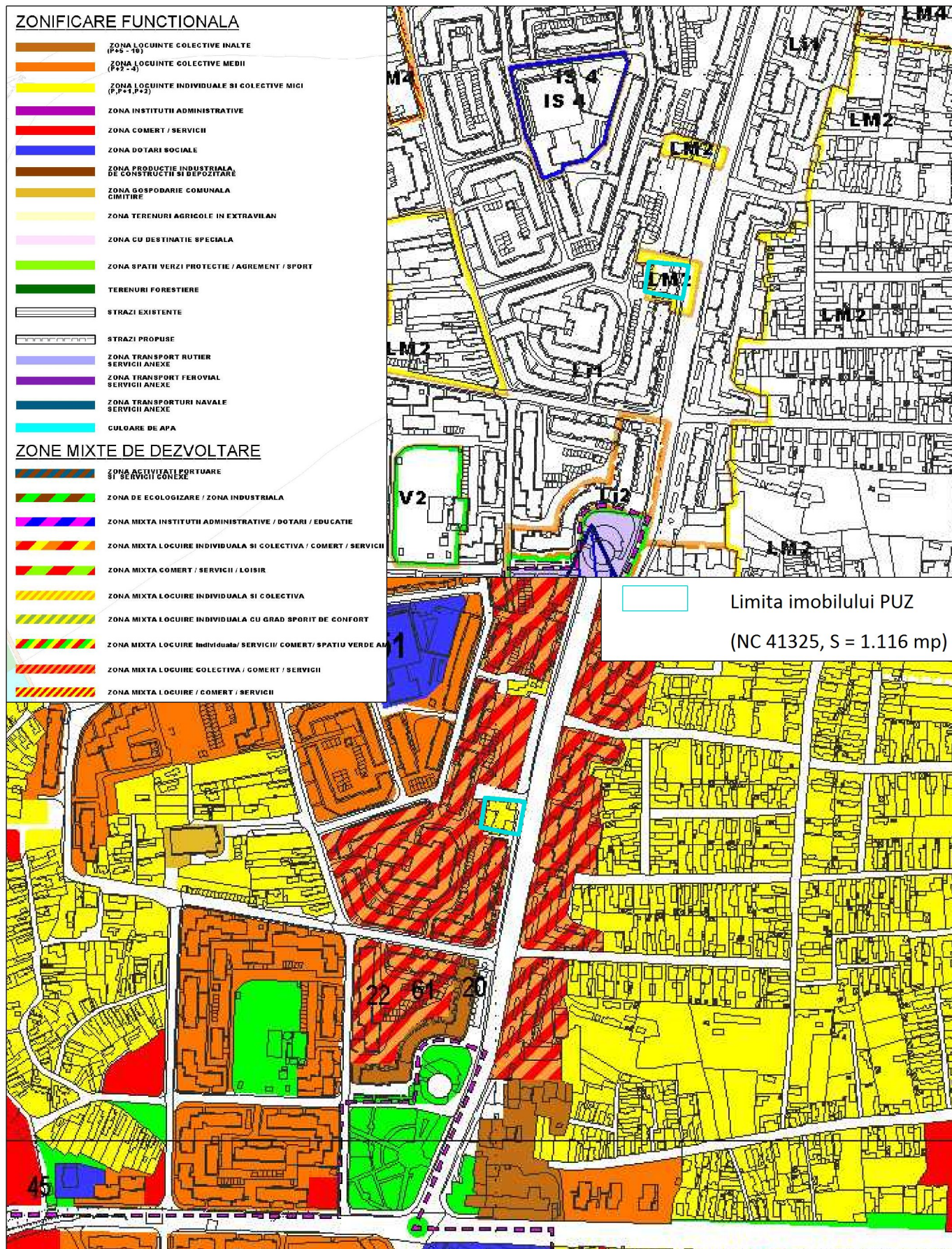


Limite
 Limita UAT
 Limita imobilului PUZ
 (NC 41325, S = 1.116 mp)

URBANIZE SRL PROIECTANT			Denumire proiect Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter” Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu Beneficiar TC Construct S.R.L.		FAZA
					P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula		SCARA 1:25.000	INCADRAREA IN TERITORIUL HARTA MILITARA	PLANSA 0.2
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel		DATA 2022		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				

	ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE (P+6 - 10)
	ZONA LOCUINTE COLECTIVE MII (P+2 - 4)
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MII (P,P+1,P+2)
	ZONA INSTITUTII ADMINISTRATIVE
	ZONA COMERT / SERVICII
	ZONA DOTARI SOCIALE
	ZONA PRODUCTIE INDUSTRIALA DE CONSTRUCTII SI DEPOZITARE
	ZONA GOSPODARIE COMUNALA CIMITIRE
	ZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
	ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
	ZONA SPATII VERZI PROTECTIE / AGREMENT / SPORT
	TERENURI FORESTIERE
	STRAZI EXISTENTE
	STRAZI PROPUSE
	ZONA TRANSPORT RUTIER SERVICII ANEXE
	ZONA TRANSPORT FEROVIAL SERVICII ANEXE
	ZONA TRANSPORTURI NAVALE SERVICII ANEXE
	CULOARE DE APA

	ZONA ACTIVITATI PORTUARE SI SERVICII CONEXE
	ZONA DE ECOLOGIZARE / ZONA INDUSTRIALA
	ZONA MIXTA INSTITUTII ADMINISTRATIVE / DOTARI / EDUCATIE
	ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA / COMERT / SERVICII
	ZONA MIXTA COMERT / SERVICII / LOISIR
	ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA
	ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA CU GRAD SPORIT DE CONFORT
	ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA/ SERVICII/ COMERT/ SPATIU VERDE AL
	ZONA MIXTA LOCUIRE COLECTIVA / COMERT / SERVICII
	ZONA MIXTA LOCUIRE / COMERT / SERVICII



Limita imobilului PUZ
(NC 41325, S = 1.116 mp)

URBANIZE
— SRL —
PROJECT ANT

Denumire proiect
Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”
Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu
Beneficiar
TC Construct S.R.L.

FAZA

P.U.Z.

Coordonator	Urb. Mihai Necula
-------------	-------------------

Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel
-----------	-----------------------

Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel
---------	-----------------------

SCARA
1:25.000

DATA
2022

INCADRAREA IN PUG
UTR - „LM2”

PLANSA
0.3

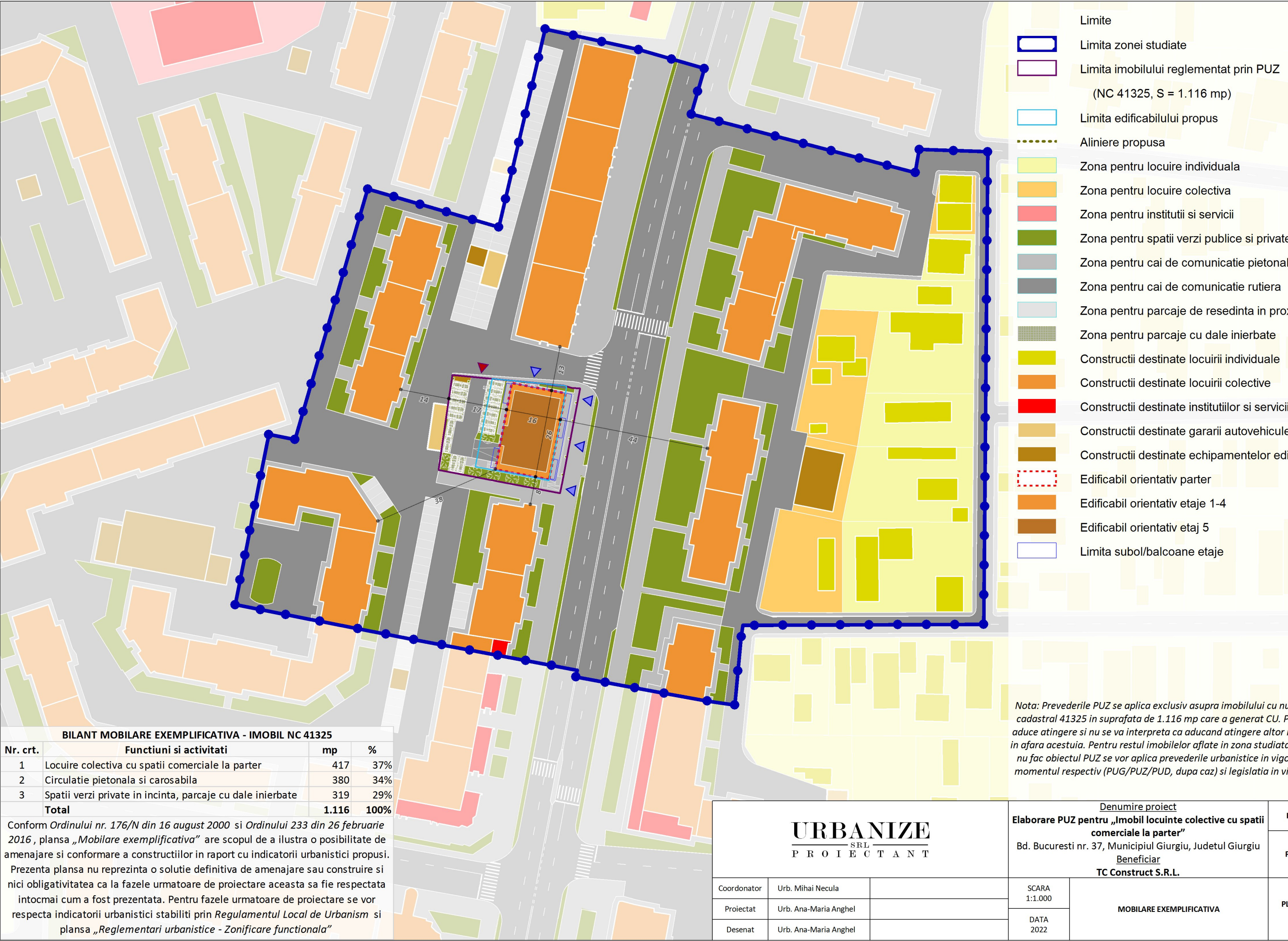


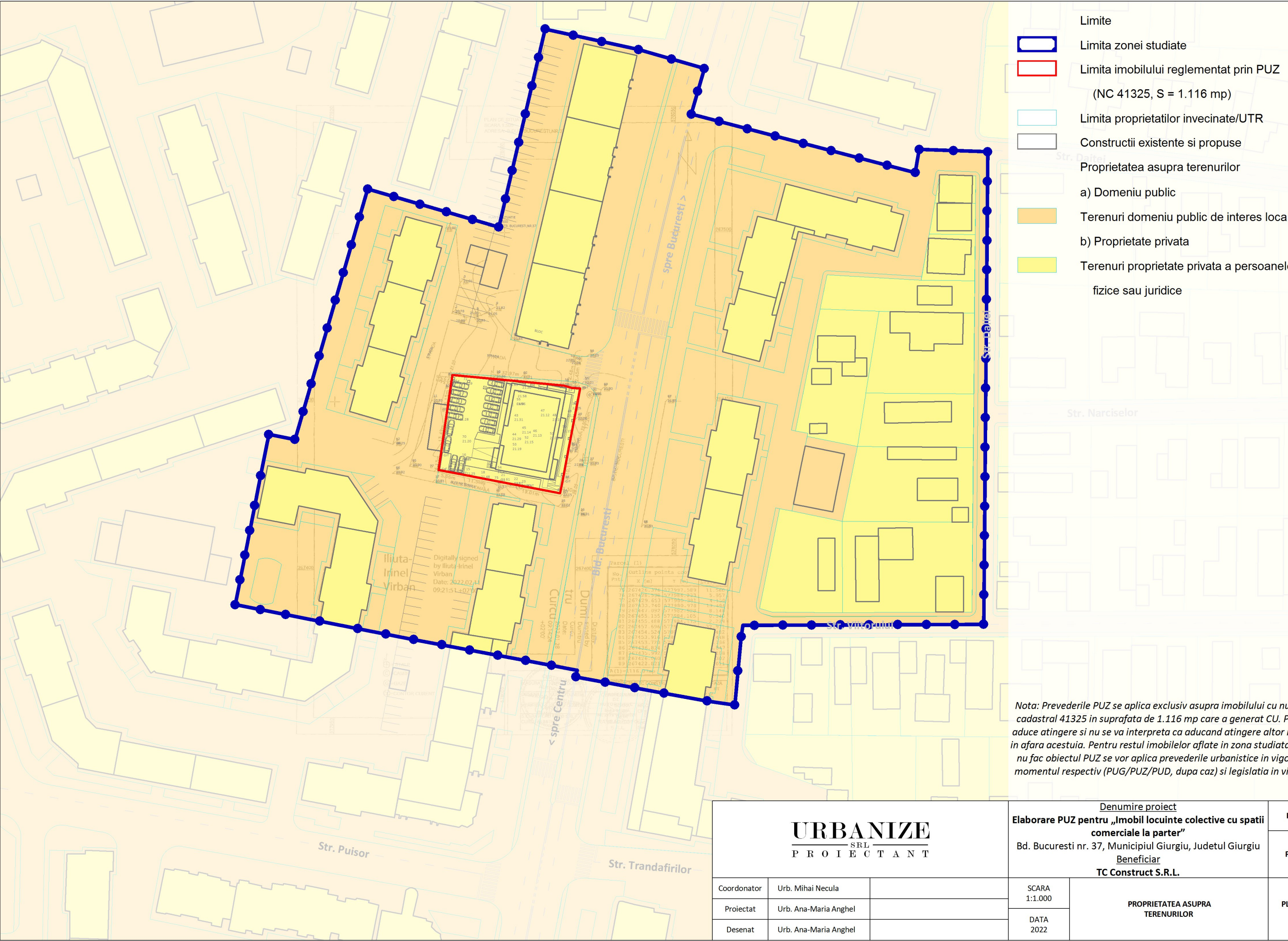
BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI - IMOBIL NC 41325

Criteriu	Reglementari in vigoare conform PUG		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR - Functiune dominanta	LM2 - Locuire individuala		LC - Locuire colectiva	
POT maxim	35%		40%	
CUT maxim	1,0		2,20	
Rh maxim	P+1E+M		S+P+4E+5R	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, publicitare, etc.)	10 m		20 m	
Suprafata maxima construita la sol	391 mp	35%	446,4 mp	40%
Suprafata minima spatii verzi private in incinta si parcaje cu dale inierbate	335 mp	30%	223,2 mp	20%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile si alte amenajari	x	x	446,4 mp	40%
Suprafata cedata in domeniul public	0 mp	0%	0 mp	0%
Suprafata zona reglementata prin PUZ	1.116 mp	100%	1.116 mp	100%

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 41325 in suprafata de 1.116 mp care a generat CU. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile in afara acestuia. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiata si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.

URBANIZE SRL P R O I E C T A N T			Denumire proiect Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter” Bd. Bucuresti nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu Beneficiar TC Construct S.R.L.		FAZA
					P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula		SCARA 1:1.000	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	PLANSA 2
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel				
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel		DATA 2022		

































Numele si prenumele verficatorului atestat:

CIUGUDEAN - TOMA VIORICA

Firma S.C. ARH GEO ACTUAL S.R.L. _____

Adresa, telefon, fax: Str. Rosia Montana, Nr.4,
Sector 6, Bucuresti

Nr. Data:
conform registrului de
evidenta

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerinta : **Af**

a proiectului : **STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN
MUNICIPIUL GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37**

Faza : **S.G.**

1. Date de identificare:

- proiectant general:
- proiectant de specialitate : **ACTIV HIDROGEOCONS S.R.L.**
- beneficiar :
- amplasament : **JUD. GIURGIU, MUNICIPIUL GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37**
- data prezentarii proiectului pentru verificare: **21.02.2022**

2. Caracteristicile principale ale proiectului si ale constructiei:

Documentatia reprezinta studiul geotehnic al amplasamentului mai sus mentionat, unde se are in vedere construirea *unui imobil cu regimul de inaltime D+ P + 4E + 5E retras*, după cum rezultă din Certificatul de Urbanism nr. 396 din 23.06.2021, emis de Primăria Municipiului Giurgiu.

Studiul contine datele si informatiile rezultate in urma investigatiilor geotehnice executate conform "NORMATIV PRIVIND DOCUMENTATIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCTII", INDICATIV NP 074-2014.

In cuprinsul proiectului se detaliaza conditiile geologice, hidrogeologice si geotehnice specifice perimetrului cercetat.

Studiul evalueaza conditiile de fundare in vederea proiectarii viitoarelor constructii, in raport cu caracteristicile fizico - mecanice specifice pamanturilor care alcatuiesc succesiunea litologica din ampriza acestora.

Pe baza datelor si informatiilor geotehnice, in conformitate cu NP 074-2014, corelarea factorilor de teren si a elementelor constructive corespund unui "risc geotehnic moderat" al amplasamentului, incadrand lucrarea in "categoria geotehnica 2".

3. Documente ce se prezinta la verificare:

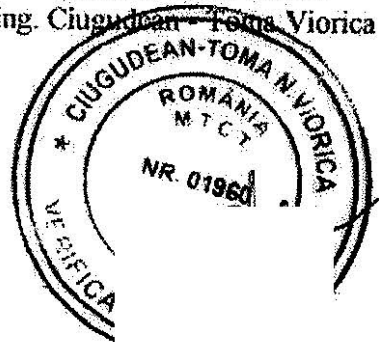
- Memoriul elaborat de proiectant in care se prezinta solutia adoptata pentru respectarea cerintei verificate.
- Plansele desenate
- Fişa sintetica a forajului geotehnic de studiu.

4. Concluzii asupra verificarii:

a) In urma verificarii se considera proiectul corespunzator, semnandu-se si stampilandu-se conform indrumatorului .

Investitor

Am predat 2 exemplare
Verificator tehnic atestat
ing. Ciugudean - Toma Viorica





Str. DE 595/2, Nr. 12H, Biroul 1, Săbăreni, Județul Giurgiu

CUI: 44998841, Reg. Com: J52/1032/2021

IBAN: RO59RZBR0000060023012484

Tel.: 0723191492, 0723150691 E-mail: activhidrogeocons@gmail.com

**STUDIU GEOTEHNIC PENTRU
AMPLASAMENTUL DIN
MUNICIPIUL GIURGIU,
BD. BUCURESTI,
NR. 37**

Întocmit:

ing. Cătălin STĂNESCU



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

MEMORIU TEHNIC



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

I. DATE GENERALE – AMPLASAMENT

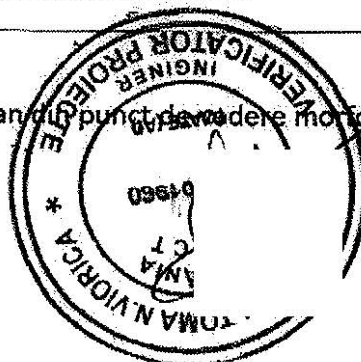
Prezenta documentatie s-a intocmit ca urmare a solicitarii beneficiarului de a se elabora studiul geotehnic pentru amplasamentul situat in municipiul Giurgiu, Bd. Bucuresti, nr.37, unde se are in vedere realizarea unui imobil cu regimul de inaltime D+ P+4E+5E retras.

Terenul de studiu este localizat in partea centrala a Municipiului Giurgiu, asa dupa cum se poate constata in imaginea din fig. 1:



Figura 1 – localizarea terenului ce face obiectul studiului

Terenul de studiu insumeaza 1116 mp si este plan din punct de vedere morfologic.





FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

In prezent pe teren exista trei constructii cu regim maxim de inaltime P+1E, ce vor fi demolate.

II. CONTINUTUL STUDIULUI

Conform "NORMATIV PRIVIND DOCUMENTATIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCTII", INDICATIV NP 074-2014, prin prezenta lucrare s-au stabilit urmatoarele:

- determinarea succesiunii litologice,
- stabilirea caracteristicilor fizico - mecanice specifice formatiunilor litologice intalnite,
- cunoasterea conditiilor hidrogeologice de amplasament,
- recomandarea conditiilor de fundare.

Pe baza datelor si informatiilor geotehnice, in conformitate cu normativul NP 074-2014, corelarea factorilor de teren si a elementelor constructive corespund unui "risc geotehnic moderat" al amplasamentului, incadrand lucrarea in "categoria geotehnica 2".

Factori avuti in vedere	Incadrarea	Puncte
1. Conditii de lucru	Terenuri bune	2
2. Apa subterana	Fara epuizmente	1
3. Clasa de importanta a constructiei	Normala	3
4. Vecinatati	Risc redus	1
5. Zona seismica	$a_g = 0,25g$	3
Risc geotehnic	moderat	10

III. DATE GEOLOGICE SI HIDROGEOLOGICE GENERALE

Din punct de vedere geomorfologic arealul din care face parte si amplasamentul cercetat este situat pe zona de *lunca* a Fluviului Dunarea (pe malul stang al acestuia, la circa 2,5 km. - nord) si apartine unitatii geomorfologice majore a teritoriului Romaniei - "*Campia Romana*".



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

La nivel regional suprafața luncii și a câmpului interfluvial, cu lățimi cuprinse între 2 ÷ 4 km., este formată dintr-o succesiune de grinduri fluviale, ce au luat naștere ca efect al depunerilor / acumularilor laterale permanente cu aluviuni predominant fine ale Dunării;

Relieful este unul specific de lunca – relativ uniform, cu denivelări nesemnificative și diferite de cota cuprinse între 20 m. și maxim 30 m. Panta generală regională este de 1,5 ‰, orientată pe direcție NNV – SSE, în sensul direcției rețelei hidrografice.

Morfologic, zona localității Giurgiu, se desfășoară în cadrul unui areal situat la limita nordică a luncii, cu unitățile de câmpie mai înalte și anume: *Câmpia piemontana Boianu* (extremitatea sudică) și *Câmpia tabulară Burnas* (extremitatea sud-vestică).

Altitudinea terenului în zona amplasamentului investigat este cuprinsă între 20 ÷ 24 m.

Procesele geomorfologice actuale și degradarea terenurilor la nivelul regiunii din care face parte și zona amplasamentului (Lunca Dunării) sunt reprezentate cu cea mai mare pondere de procese fluviale aferente cursurilor Dunării și canalului Vedea – eroziune laterală, acumulare longitudinală de sedimente, ravenări pe versanții malurilor și colmatare în zona luncii.

La nivelul câmpului interfluvial menționăm în distribuția proceselor (pentru zonele nesistemizate sau sistemizate parțial) și *tasările* areale în zone cu pământuri loessoide, procese de *baltire* și crearea unor întinse zone cu *exces de umiditate*.

Prezenta depozitelor loessoide, care acoperă toată suprafața câmpurilor, lipsa drenajului superficial al apelor provenite prin ploii și topirea zăpezii conditionează apariția și perpetuarea proceselor de tasare ce au ca efect formarea croturilor (local denumite găvane sau padini) cu frecvențe în suprafața și mărimi variate.

Regional, frecvența și mărimea croturilor, ca efect al intensității proceselor de tasare, sunt diferențiate pe trepte de relief. Astfel, pe terasele Dunării densitatea croturilor este mare (până la 10 croturi / km²), având în schimb dimensiuni mici (suprafețe de 3 ÷ 5 ha. și adâncimi de 1 ÷ 3 metri); Spre nordul teritoriului (Câmpia Burnas și Câmpia Boianu) frecvența croturilor scade, dar suprafețele acestora sunt mult mai mari (de 50 ÷ 60 ha.).

În timpul perioadelor cu exces de umiditate în toate aceste areale depresionare generate de tasare, apa stagnează timp mai îndelungat, necesitând lucrări speciale de drenaj.

Din punct de vedere geologic (conform cu harta geologică, scară 1:200000, foaia 49 Giurgiu), zona investigată (aparținând câmpului interfluvial și totodată părții interne – nordice a luncii Dunării) este caracterizată prin următoarea succesiune stratigrafică:

- Dezvoltarea la suprafața a depozitelor sedimentare recente aparținând *Cuaternarului* de varșă:



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGILU, BD. BUCURESTI, NR. 37

- Holocen inferior, reprezentate litologic în baza printr-un complex grosier fluviolacustru - de pietrisuri și nisipuri aparținând terasei joase, urmat de depozite loessoide ale terasei inferioare (cu grosimi cuprinse între $5 \div 20$ m.);
- Holocen superior cu nisipuri argiloase și nisipuri aparținând luncii și acoperite în zona internă - nordică de o cuvertură continuă de loess, aparținând terasei joase, cu grosimi de $5 \div 15$ m. (constituită din depozite loessoide - loessuri prafoase-nisipoase-argiloase și pământuri loessoide prafos-argiloase / argilos-prafoase);

Depozitele cuaternare continuă în adâncime cu formațiuni de vârstă Pleistocen superior, constituite dintr-un complex de pietrisuri și nisipuri aparținând terasei inferioare și depozite loessoide ale terasei superioare ($10 \div 30$ m. grosime).

Depozitele loessoide acoperă toate formele de relief din Câmpia Română, cu excepția zonelor inundabile. Ele prezintă o mare varietate structurală și texturală, atât pe orizontală cât și pe verticală.

Fundamentul regiunii este alcătuit din formațiuni cristaline - metamorfice ce se află treptat către N la adâncimi de peste 3000 metri și acoperite - de la vechi la nou - de formațiuni atribuite ca vârstă la:

- Paleozoic (argilite, gresii silicioase, calcare, dolomite);
- Permian - Triasic (conglomerate, gresii, argile nisipoase, diabaze, tufuri, calcare);
- Jurasic - Cretacic (gresii, mame, argilite, calcare);
- Tortonian - Sarmatian (argile, gresii glauconitice, gresii calcaroase);
- Pliocen (nisipuri, mame).

Din punct de vedere tectono - structural întregul teritoriu sud-estic (din care face parte și arealul cercetat) aparține Platformei Moesice, unitate de vorland situată la exteriorul arcului carpatic.

IV. DATE SPECIALE

Seismicitatea:

- În conformitate cu SR 11100/ 1-1993 Zonarea seismică a teritoriului României, amplasamentul cercetat se găsește în zona de intensitate seismică "8₁" (caracterizată de scara de intensitate MSK cu perioada medie de revenire de 50 ani).
- În conformitate cu Codul de proiectare seismică pentru clădiri P 100-1/ 2013 încadrarea este următoarea:
 - accelerația de varf a terenului pentru proiectare cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani $a_g = 0,25g$ (Figura 2)



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

- perioadele de control (colt) ale spectrului de raspuns, specifice amplasamentului
sunt : $T_B = 0.32$ s; $T_C = 1.00$ s; $T_D = 2.00$ s (Figura 3 pentru T_C)

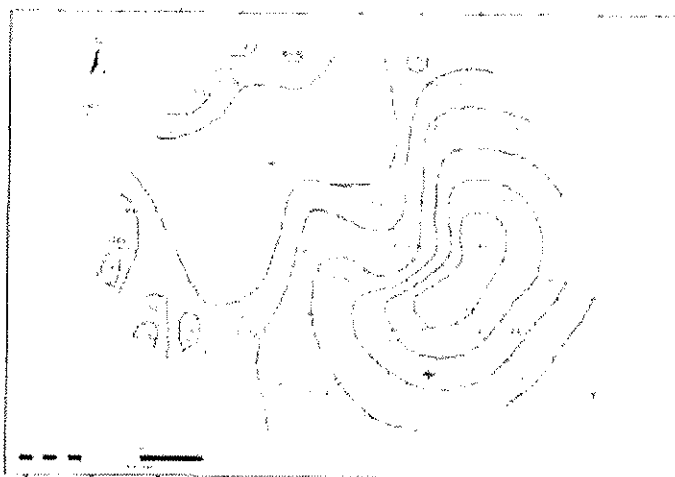


Fig. 2 - Zonarea valorilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare a_g cu IMR 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani (conform P100-1/2013)

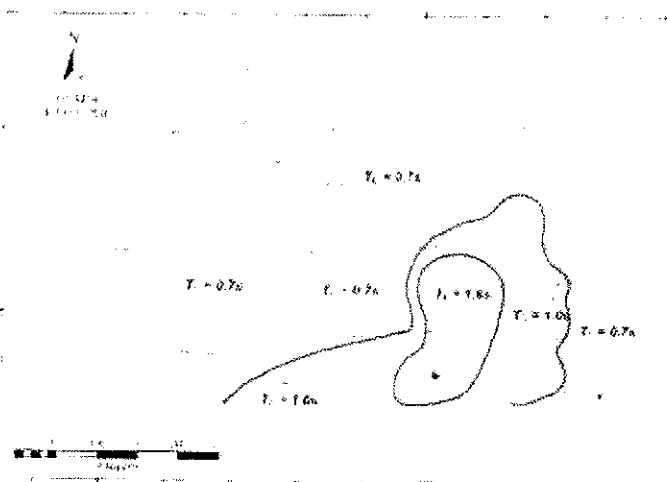


Fig. 3 - Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt), T_c
a spectrului de raspuns (conform P100-1/2013)

Adancimea maxima de inghet este **0,80 - 0,90 m** , in conformitate cu prevederile STAS 6054-77.



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

Actiunea zapezii, in conformitate cu CR 1-1-3/2012 -" Cod de proiectare. Evaluarea actiuni zapezii asupra constructiilor" - valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol, pentru un interval mediu de recurenta IMR = 50 ani, $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Actiunea vantului, in conformitate cu CR 1-1-4/2012 -" Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor" - valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului, pentru un interval mediu de recurenta IMR = 50 ani, $q_b = 0,5 \text{ kPa}$.

V. CERCETAREA TERENULUI DE FUNDARE

In vederea cunoasterii conditiilor geologice, geotehnice si hidrogeologice de amplasament, s-a realizat *1 foraj geotehnic* cu adancimea de 15 m.

Forajul geotehnic s-a executat cu instalatia mecanica Minimoto, iar amplasamentul acestuia este redat pe schita-plan (Plansa nr. 1).

Executia forajului, din care s-au prelevat probe cu structura tulburata si netulburata, s-a efectuat conform metodologiei specifice pentru studii geotehnice, cu respectarea standardelor si normelor in vigoare:

- SR EN ISO 22475-1:2007 – Investigatii si incercari geotehnice. Metode de prelevare si masurari ale apei subterane. Partea 1: Principii tehnice pentru executie;
- SR EN ISO 14688-2:2005 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- STAS 1242/4-85 – Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi.

S-a efectuat intreaga gama a determinarilor de identificare a pamanturilor, incepand cu granulometria prin cernere si combinata (cernere + sedimentare) si continuand cu determinarile de plasticitate, consistenta, greutate volumica, porozitate, umiditate, grad de saturatie.

S-au efectuat incercari mecanice, constand in determinarea compresibilitatii pamanturilor prin incercarea in edometru si determinarea rezistentei pamanturilor la forfecare, prin incercarea de forfecare directa.

Rapoartele incercarilor de laborator geotehnic sunt arhivate electronic la sediul intocmitorului, putand fi prezentate beneficiarului oricand, la cererea acestuia.



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

Rezultatele determinarilor de laborator sunt centralizate si se pot evalua examinand fisa forajului, (anexa 1).

Volumul, natura si programul cercetarilor s-a efectuat in conformitate cu "NORMATIV PRIVIND DOCUMENTATIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCTII", INDICATIV NP 074-2014.

VI. CONDITII LITOLOGICE SI HIDROGEOLOGICE DE AMPLASAMENT

Conditiiile hidrogeologice ce caracterizeaza zona sunt in stransa corelare cu succesiunea litologica si cu amplasarea perimetrului in cadrul geomorfologic general al campiei situate la sud de raul Dambovita.

Examinand fisele complexe ale forajelor, se evidentiaza urmatoarea succesiune de strate:

- **stratul tip 1. – Umpluturi** constituite din pavaj, placa de beton si balast, asphalt, sol vegetal, cu grosimi de 0,50 m.
- **stratul tip 2. – Complexul argilos prafos de suprafata**, este reprezentat prin argile prafoase, prafuri argiloase si prafuri argiloase nisipoase, de culoare de la cafeniu inchis la galben-cafeniu, plastic vartoase – plastic consistente, cu grosimi de 11,50 m
- **strat tip 3. - Complexul macrogranular**, este reprezentat prin nisipuri medii si fine, galbui, cu rar pietris, cu grosimi de minim 3,0 m (talpa forajului nu a deschis stratul in intregime pana la adancimea proiectata).

Apa subterana a fost interceptata la **adancimea de 8,20 m.**

Variatia nivelului apei subterane este direct legata de anotimp si volumul precipitatiilor, iar conform constatarilor hidrogeologice efectuate in timp, rezulta posibilitati de ridicare cu pana la 1,00 m fata de nivelul hidrostatic initial.

VII. CONDITII GEOTEHNICE DE AMPLASAMENT

Incarcarile de laborator efectuate pe probele recoltate din foraje au pus in evidenta domeniul de variatie al familiei de valori specifice parametrilor fizico-mecanici care caracterizeaza terenul cercetat.



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

<i>Complexul argilos prafos</i>	<i>limite de variatie</i>
<i>de suprafata - Strat 2</i>	
- I_p (%)	15,4 – 23,3
- w (%)	15,3 – 29,3
- I_c (-)	0,34 – 0,92
- n (%)	39,60 – 43,50
- $M_{2.3}$ (kPa)	11765 – 12500
- e_{p2} (cm/m)	2,00 – 2,10
- φ (°)	16 – 18
- c (kPa)	28 – 30

Prin interpretarea valorilor indicilor de mai sus, complexul argilos prafos, care constituie terenul de fundare al viitoarei constructii se caracterizeaza astfel:

Pamanturile prezinta un continut de particula prafoasa ridicat, confirmat de valorile indicelui de plasticitate I_p , dupa care acestea se incadreaza in categoria pamanturilor cu plasticitate mijlocie - mare.

Indicele de consistenta I_c , incadreaza aceste pamanturi in categoriile plastic vartoase – plastic moi la umiditatea naturala a terenului.

Indicii de structura, respectiv greutatea volumica si porozitatea, indica un stadiu in curs de consolidare.

Incarcarile de compresiune – tasare, prin valorile pentru modulul edometric de compresibilitate $M_{2.3}$ si tasarea specifica e_{p2} , arata ca pamanturile au compresibilitate medie si mare.

Complexul macrogranular se caracterizeaza prin continutul ridicat in fractiuni $> 0,25\text{mm}$.

Coeficientul de neuniformitate U_n caracterizeaza complexul ca fiind de la uniform la neuniform.



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

Gradul de indesare variaza intre 0,51 si 0,83.

Valorile caracteristice ale parametrilor geotehnici (determinate conform normativ NP 122-2010) specifici stratelor care alcatuiesc succesiunea litologica din perimetrul cercetat, sunt urmatoarele:

Strat tip	Descriere litologica	γ kN/mc	ϕ grade	c kPa	W daN/cm ³	K_0 -	E kPa	I_c -	v -
1.	<u>Umplutura</u> 0,00 – 0,60 m	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	<u>Complexul argilos prafos de suprafata</u> 0,50 – 12,00 m	20,0	18	30	2	0,499	12500	0,92	0,40

γ - greutate volumica

W - coeficientul Winkler

c - coeziune (in eforturi totale)

E - modul de deformatie liniara

ϕ - unghi de frecare (in eforturi totale)

I_c - indicele de consistenta

K_0 - coeficientul presiunii de repaos

v - coeficientul de deformatie laterala

VIII. CONDITII DE FUNDARE

Raportul infrastructurii imobilului cu succesiunea litologica din amplasament, priveste urmatoarele formatiuni :

- umplutura,
- complexul argilos prafos de suprafata, in care constructia se poate funda la adancimea constructiv necesara, cu conditia depasirii stratului de umplutura, si sub adancimea maxima de inghet (0,80 – 0,90 m).

Capacitatea portanta pentru terenul natural se estimeaza in conformitate cu prescriptiile normativului NP 112-2014, anexa D, astfel :

Pconv. = 200 kPa, pentru fundatii avand :

- latimea talpii $B = 1,00$ m



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

- adancimea de fundare fata de nivelul terenului natural $D_f = 2,00$ m.

Pentru alte latimi ale talpii sau alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se va deduce aplicandu-se corectia de latime si corectia de adancime, cu respectarea recomandarilor din normativul amintit.

Sistem de fundare recomandat: fundare directa (radier general).

Definitivarea solutiei de fundare si dimensionarea elementelor de infrastructura se va face in urma efectuării calculelor de structura, inclusiv la solicitari seismice.

Pentru armarea fundatiilor, pentru terenul de fundare se va considera un coeficient de pat Winkler egal cu $3,0 \text{ daN/cm}^3$.

IX. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Prezentul proiect s-a intocmit in vederea cunoasterii conditiilor geotehnice si hidrogeologice care caracterizeaza amplasamentul situat in Municipiul Giurgiu, Bd. Bucuresti, nr. 37, in vederea proiectarii unor imobil cu regim de inaltime D+P+4E+5E retras.

In urma investigatiilor geotehnice efectuate s-au pus in evidenta urmatoarele:

- **Structura terenului de fundare** este alcatuita dintr-o succesiune litologica sedimentara **compusa** (pana la adancimea maxim cercetata = 15 m) **din complexe compresibile specifice zonelor de camp**: umplutura (0,50 m) si complexul argilos prafos de suprafata (11,50m) si complexul macrogranular, nedepasit de talpa forajului.
- **Apa subterana**, a fost interceptata la adancimea de 8,20 m, prin urmare infrastructura constructiilor nu intra in incidenta cu nivelul apelor subterane.

Valorile de calcul pentru principalii parametri geotehnici se regasesc la capitolul VII.

Capacitatea portanta a terenului s-a estimat in conformitate cu prescriptiile NP 112-2014, anexa D si este detaliata in cap. VIII.

Definitivarea solutiei de fundare si dimensionarea elementelor de infrastructura se va face in urma efectuării calculelor de structura, inclusiv la solicitari seismice.

Se recomanda proiectarea unui **sistem de monitorizare** a constructiilor in executie si a masivului de pamant adiacent acestora.



FAZA: SG

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENTUL DIN MUNICIPIUL
GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 37

Datorita continutului mare de particula prafoasa, materialul prafos-argilos interceptat de forajul geotehnic, se icadreaza in categoria PAMANTURILOR SENSIBILE LA UMEZIRE COLAPSABILE, iar definitivarea solutiilor de fundare si dimensionarea elementelor de infrastructura, trebuiesc facute in concordanta cu **NORMATIV PRIVIND FUNDAREA CONSTRUCTIILOR PE PĂMÂNTURI SENSIBILE LA UMEZIRE COLAPSABILE** - Indicativ NP 125/2010.

Recomandari cu caracter general pentru prevenirea umezirii terenului de fundare:

- sistematizarea verticala si orizontala a terenului in sensul colectarii si evacuarii rapide a apei provenita din precipitatii,
- masuri adecvate (trotuare de protectie etanse, pavaje in panta, rigole) care sa permita indepartarea apei de langa constructii catre un element de drenaj.

Constructiile vor fi prevazute obligatoriu cu sisteme de preluare – colectare, dirijare si evacuare la un element de drenaj, a apelor de precipitatii (burlane, rigole, etc.), pentru evitarea patrunderii acestora in terenul din jurul si de sub fundatii.

Se vor realiza hidroizolatii pentru etansarea fundatiilor, in vederea eliminarii posibilitatilor de aparitie a igrasiei sau infiltratiilor de apa provenite din precipitatii.

Instalatiile de apa/canal, aflate in vecinatatea viitorului imobil, trebuiesc executate lunduse masuri speciale de eliminare a posibilitatii infiltrarii eventualelor pierderi de apa si infiltrarii in zona fundatiei.

Pentru incadrarea pamanturilor conform Indicator de Norme de Deviz Ts-95 se vor considera urmatoarele categorii:

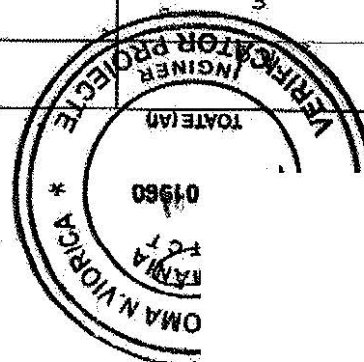
- "foarte tare" la sapatura manuala, respectiv
- "II" la sapatura mecanizata.
-

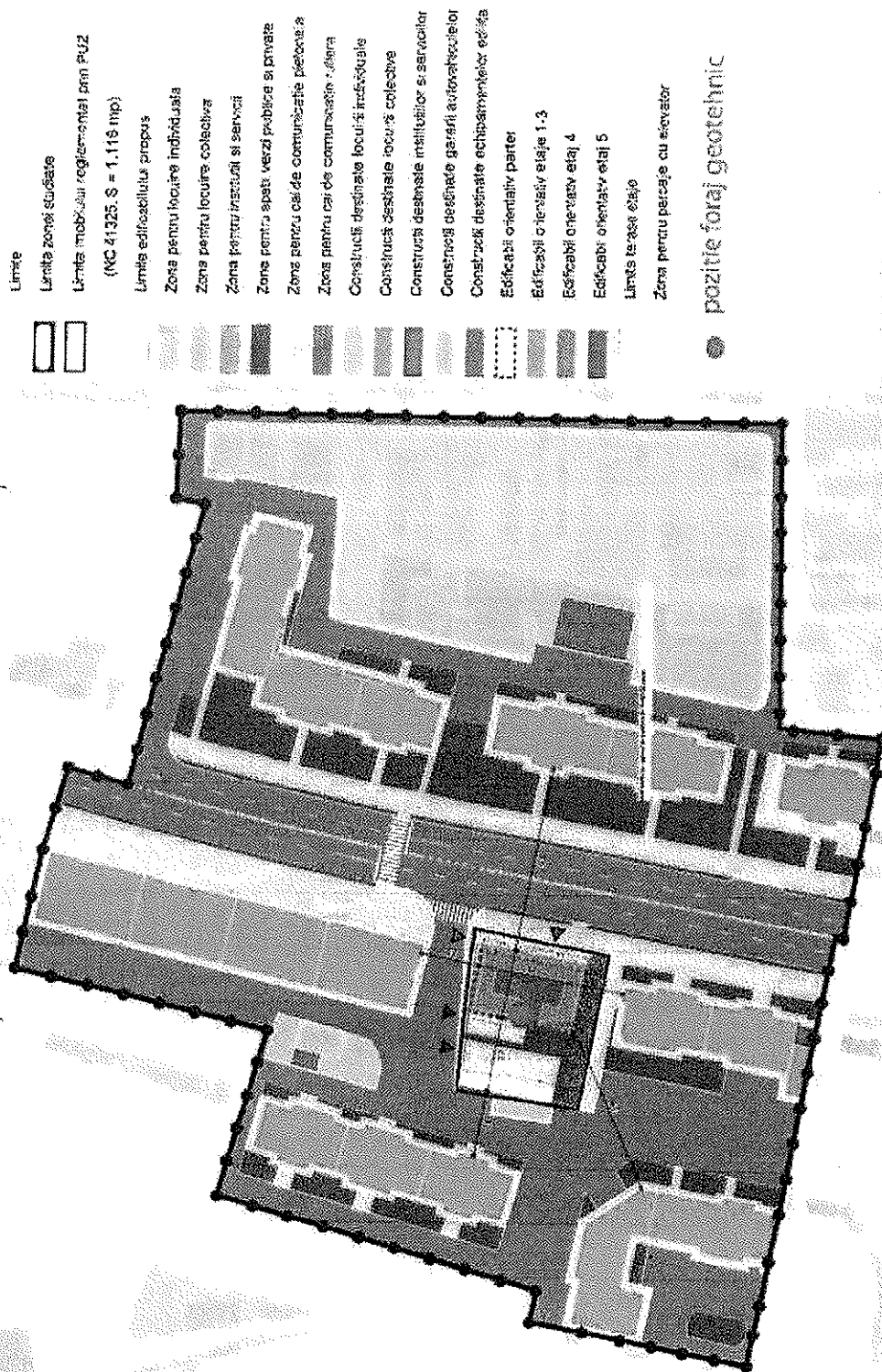
Program de urmarire a calitatii lucrarilor din punct de vedere geotehnic, conform NP 074-2014, "Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii"

Nr. crt.	Lucrari ce se controleaza, pentru care se Intocmesc Procese Verbale	Semnatarii documentului proces verbal de lucrari ascunse	Nr. si data documentului proces verbal
0	1	2	3
1.	Verificarea naturii terenului la cota finala de excavatie	B C P	

INTOCMIT,

ing. Catalin Stanescu





pozitive toraj geotehnic

Nota: este documento foi produzido a partir de uma transcrição feita a partir de uma gravação em áudio. Portanto, pode conter erros de digitação e de pontuação. Para mais informações, consulte o site www.inec.gov.br.

INCENTIVE AREA COUNCIL 	1985-1990 1991-1995 1996-2000 2001-2005 2006-2010 2011-2015 2016-2020 2021-2025 2026-2030 2031-2035 2036-2040 2041-2045 2046-2050 2051-2055 2056-2060 2061-2065 2066-2070 2071-2075 2076-2080 2081-2085 2086-2090 2091-2095 2096-2100 2101-2105 2106-2110 2111-2115 2116-2120 2121-2125 2126-2130 2131-2135 2136-2140 2141-2145 2146-2150 2151-2155 2156-2160 2161-2165 2166-2170 2171-2175 2176-2180 2181-2185 2186-2190 2191-2195 2196-2200 2201-2205 2206-2210 2211-2215 2216-2220 2221-2225 2226-2230 2231-2235 2236-2240 2241-2245 2246-2250 2251-2255 2256-2260 2261-2265 2266-2270 2271-2275 2276-2280 2281-2285 2286-2290 2291-2295 2296-2300 2301-2305 2306-2310 2311-2315 2316-2320 2321-2325 2326-2330 2331-2335 2336-2340 2341-2345 2346-2350 2351-2355 2356-2360 2361-2365 2366-2370 2371-2375 2376-2380 2381-2385 2386-2390 2391-2395 2396-2400 2401-2405 2406-2410 2411-2415 2416-2420 2421-2425 2426-2430 2431-2435 2436-2440 2441-2445 2446-2450 2451-2455 2456-2460 2461-2465 2466-2470 2471-2475 2476-2480 2481-2485 2486-2490 2491-2495 2496-2500 2501-2505 2506-2510 2511-2515 2516-2520 2521-2525 2526-2530 2531-2535 2536-2540 2541-2545 2546-2550 2551-2555 2556-2560 2561-2565 2566-2570 2571-2575 2576-2580 2581-2585 2586-2590 2591-2595 2596-2600 2601-2605 2606-2610 2611-2615 2616-2620 2621-2625 2626-2630 2631-2635 2636-2640 2641-2645 2646-2650 2651-2655 2656-2660 2661-2665 2666-2670 2671-2675 2676-2680 2681-2685 2686-2690 2691-2695 2696-2700 2701-2705 2706-2710 2711-2715 2716-2720 2721-2725 2726-2730 2731-2735 2736-2740 2741-2745 2746-2750 2751-2755 2756-2760 2761-2765 2766-2770 2771-2775 2776-2780 2781-2785 2786-2790 2791-2795 2796-2800 2801-2805 2806-2810 2811-2815 2816-2820 2821-2825 2826-2830 2831-2835 2836-2840 2841-2845 2846-2850 2851-2855 2856-2860 2861-2865 2866-2870 2871-2875 2876-2880 2881-2885 2886-2890 2891-2895 2896-2900 2901-2905 2906-2910 2911-2915 2916-2920 2921-2925 2926-2930 2931-2935 2936-2940 2941-2945 2946-2950 2951-2955 2956-2960 2961-2965 2966-2970 2971-2975 2976-2980 2981-2985 2986-2990 2991-2995 2996-3000 3001-3005 3006-3010 3011-3015 3016-3020 3021-3025 3026-3030 3031-3035 3036-3040 3041-3045 3046-3050 3051-3055 3056-3060 3061-3065 3066-3070 3071-3075 3076-3080 3081-3085 3086-3090 3091-3095 3096-3100 3101-3105 3106-3110 3111-3115 3116-3120 3121-3125 3126-3130 3131-3135 3136-3140 3141-3145 3146-3150 3151-3155 3156-3160 3161-3165 3166-3170 3171-3175 3176-3180 3181-3185 3186-3190 3191-3195 3196-3200 3201-3205 3206-3210 3211-3215 3216-3220 3221-3225 3226-3230 3231-3235 3236-3240 3241-3245 3246-3250 3251-3255 3256-3260 3261-3265 3266-3270 3271-3275 3276-3280 3281-3285 3286-3290 3291-3295 3296-3300 3301-3305 3306-3310 3311-3315 3316-3320 3321-3325 3326-3330 3331-3335 3336-3340 3341-3345 3346-3350 3351-3355 3356-3360 3361-3365 3366-3370 3371-3375 3376-3380 3381-3385 3386-3390 3391-3395 3396-3400 3401-3405 3406-3410 3411-3415 3416-3420 3421-3425 3
--	---

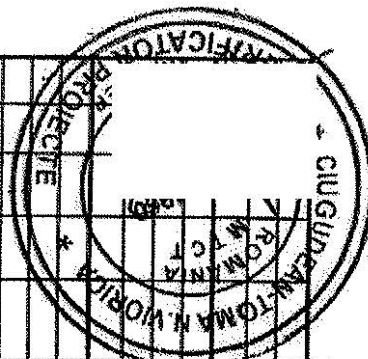
Nr. crt.	Funcțiuni activități	mp	%
1	locuie colectiv în spații comerciale la center	392	35%
2	Credințele preacabale și carcerabile, incluzând parage	389	35%
3	Spații verde parate amenajate în intrare	355	30%
	Total	1.216	100%

Conform Ordinului nr. 176/98 din 16 august 2000 și Ordinului 235 din 16 februarie 2001, planșă „Modulare exemplificativă” are ca scop de a lăsa la dispoziția persoanelor și companiilor aflate în construcția în raport cu indicațiile postulate propoziții. Planșă prezintă nu numai o soluție definită de arhitectură, ci și construcția și născut în funcție de cauzele umane și de protecția răsunătoare și în respectarea înconjurătoare. Cum a fost proiectat. Pentru fiecare unitate de protecție și în respectarea înconjurătoare, asigură stabilitate prin Regulamentul Local de Urbanism și planșă „Reglementări urbanistice - Zonele funcționale”

Fisa forajului F1, amplasament Bd. Bucuresti, nr. 37, municipal Giurgiu

Cola foraj	Nivel hidrostatic	Stratificatie	Ne Proba	Adineime	Limita sup. de plast.	Limita inf. de plast.	Indice de plast.	Indice de consist.	Compozitie					Unitate	Greutate volumica	Porozitate	Indice de porozitate	Grad de saturatie	Coefficient de permeabilitate	Modul de def. edometric	Coeff. de tasare la 200kPa	Tasare specifica	Unghi de frecare	Coezitivitate
			m	W _L %	W _P %	W _L %	W _P %	I _p	0.005	0.05	0.25	0.50	2.00	W _c	γ	ρ _s	ρ _w	S _r	k _{sat} cm/sec	Me _v kPa	ε _{cr} cm	ε _{cr} cm	ε	C kPa
0.00m	m	paraj, beton, asfalt, sol vegetal																						
0.50			1.0																					
				2.0	39.0	15.70	23.3	0.79	33	53	14			20.5			42.8	0.75	0.73	11765	2.1		16	28
		argila prafoasa, cafenie, plasticie varicoasa	3.0																					
			4.0	39.7	16.5	23.2	0.92	34	51	15				18.4			39.6	0.66	0.75	10000	2.0		18	30
5.10			5.0																					
		praf argilos, cafeniu-galbui, cu calcar diseminat si macropori, plasticie variat	6.0	29.2	13	16.2	0.86	24	60	16				15.3			41.4	0.71	0.57					
7.50			7.0																					
	8.20		8.0	35.4	17.6	17.8	0.34	27	59	14				29.3			42.9	0.75	1.00					
		praf argilos, galben, plasticie moale	9.0																					
9.60			10.0	34.8	19.4	15.4	0.40	23	60	16	1			28.7			43.5	0.77	0.98					
		praf argilos nisipos, galben, cu calcar diseminat, plasticie moale	11.0																					
12.00			12.0						3	22	44	28	3	14.5			15.2	33.7	0.51	0.75				
		nisip mijlociu, indelat, galben, cu rar pietris mic si liant prafoas (ID=0.51)	13.0																					
13.40			14.0						20	54	20	6		16.2			13.6	35.7	0.55	0.78				
		nisip fin-mijlociu, indelat, galben, cu liant prafoas (ID=0.83)	15.0																					

intocmit: ing. C. Stănescu





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 41325 Giurgiu

Nr. cerere 68055
Ziua 23
Luna 08
Anul 2022

Cod verificare
100118347051



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41325	1.116	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	41325-C1	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:136 mp; C1 locuinta P+1
A1.2	41325-C2	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:22 mp; C2 garaj
A1.3	41325-C3	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:13 mp; C3 magazin
A1.4	41325-C4	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:12 mp; C5 garaj
A1.5	41325-C5	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:99 mp; C4-magazin in suprafata de 99 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35697 / 23/04/2021		
Act Notarial nr. 507, din 21/04/2021 emis de Ujeniuc Marinela;		
B1	Se înființează cf. 41325 a imobilului cu nr. cad. 41325/Giurgiu ca urmare a alipirii următoarelor 5 imobile: -- nr.cad.31074\cf.31074; -- nr.cad.31075\cf.31075; -- nr.cad.31076\cf.31076; -- nr.cad.32068\cf.32068; -- nr.cad.40401\cf.40401;	A1
Act Notarial nr. 1676, din 23/12/2020 emis de Ujeniuc Marinela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE.cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 25/1116 1) TC CONSTRUCT SRL, CIF:15927294 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31074/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 248 din 05/01/2021;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 101/1116 1) TC CONSTRUCT SRL, CIF:15927294 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31075/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 252 din 05/01/2021;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 64/1116 1) TC CONSTRUCT SRL, CIF:15927294 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31076/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 254 din 05/01/2021;	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE,cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 816/1116 1) TC CONSTRUCT SRL, CIF:15927294 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32068/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 243 din 05/01/2021;	A1
Act Notarial nr. 182, din 09/02/2021 emis de Ujeniuc Marinela;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 110/1116	A1

Carte Funciară Nr. 41325 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	1) TC CONSTRUCT SRL, CIF:15927294 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40401/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 9718 din 11/02/2021;</i>	
Act Notarial nr. 1676, din 23/12/2020 emis de Ujeniuc Marinela;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TC CONSTRUCT SRL, CIF:15927294 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32068/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 243 din 05/01/2021;</i>	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Notarial nr. 182, din 09/02/2021 emis de Ujeniuc Marinela;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TC CONSTRUCT SRL, CIF:15927294 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40401/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 9718 din 11/02/2021;</i>	A1.5
40615 / 17/05/2021		
Act Administrativ nr. 24101, din 12/05/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B15	Se noteaza adresa administrativa a imobilului: Bulevardul BUCURESTI, Numar: 37, Giurgiu, jud. Giurgiu	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI .

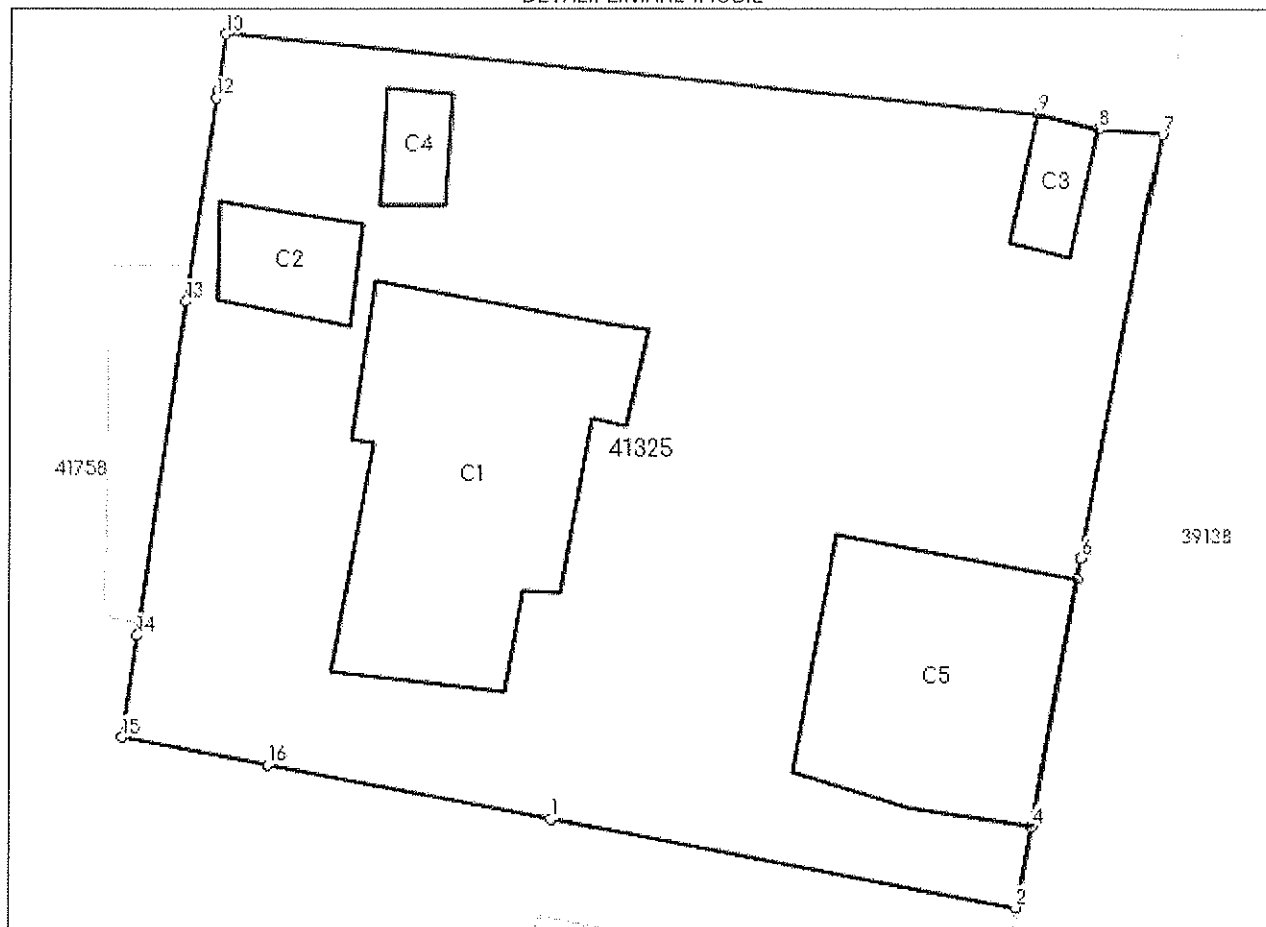
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 41325 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41325	1.116	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.116	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	41325-C1	construcții de locuințe	136	Cu acte	S. construită la sol:136 mp; C1 locuința P+1
A1.2	41325-C2	construcții anexa	22	Cu acte	S. construită la sol:22 mp; C2 garaj
A1.3	41325-C3	construcții administrative și social culturale	13	Cu acte	S. construită la sol:13 mp; C3 magazin
A1.4	41325-C4	construcții anexa	12	Cu acte	S. construită la sol:12 mp; C5 garaj
A1.5	41325-C5	construcții industriale și edilitare	99	Cu acte	S. construită la sol:99 mp; C4-magazin în suprafața de 99 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	19.011
2	3	3.301
3	4	0.024
4	5	10.108
5	6	0.847
6	7	17.196
7	8	2.448
8	9	2.482
9	10	32.971
10	11	2.229
11	12	0.34
12	13	8.148
13	14	13.494
14	15	4.13
15	16	5.957
16	1	11.56

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/08/2022, 09:16

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 2717 din 23.06. 2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 396 din 23.06. 2021

În scopul: „Obținere autorizație de desființare clădiri C1, C2, C3, C4, C5 și construire imobil în regim D+P+4E+5 retras (demisol-parcare, parter-spatiu comercial, etaj 1-5 locuințe colective)”

Ca urmare a cererii adresate de SC TC CONSTRUCT SRL –reprezentată prin Telehoi Alina
cu domiciliul județul GIURGIU municipiul GIURGIU
satul sectorul cod poștal str. Vlad Tepes nr. 116 bl. sc. et. ap.
telefon/fax) e-mail înregistrată la nr. 27117 din 27.05.2021

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

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal bd. București nr.37, identificat prin plan de încadrare în zonă, plan de situație; CF 41325 și nr.CAD 41325.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr.37/2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este: Domeniu privat al persoanelor fizice (TC Construct SRL) conform act notarial nr. 507/21.04.2021 emise de NP Ujeniuc Marinela.

Imobil situat în intravilanul municipiului Giurgiu

Nu este situat în zonă protejată; nu este grevat de sarcini

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobil situat în zona „B” conf. HCLM nr. 173/2007

Folosință actuală și destinația:curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM 37/2011, terenul se află în unitatea teritorială de referință subzona **LM 2**-locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite, și zona. **CC1 –zona transporturilor rutiere** ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere. Având în vedere situarea terenului adiacent bdl. București care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de minim 20,0m, se stabilește aliniamentul reglementat respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10,0m din axul străzii. 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 : reparații și extinderi la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spații verzi amenajate (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului); spații libere pietonale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: 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 desfășurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; 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 calcul a 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 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 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

UTILIZĂRI INTERZISE: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200mp ADC (sau 30% din suprafața desfășurată), 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;

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.

- 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 dezagregamente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto;

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 suprafața desfășurată până la 120 mp; - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120 mp; - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective; - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective; b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

Având în vedere că terenul identificat cu nr. cadastral 41325 se afla în subzona LM2 (subzone locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în zone construite), și se solicită realizarea unei construcții cu o altă funcțiune (imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter), 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: piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale; piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților. Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti; 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; 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;

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.

La elaborarea documentației se vor respecta parametrii sanitari și distanțele în conformitate Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății, art.5 din anexa 1 "Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”

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/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

☒ alimentare cu energie termică (aviz amplasament)

☒ acord Direcția Patrimoniu PMG

☒ gaze naturale (aviz amplasament)

☐ acord Direcția Servicii Publice PMG

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:

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

☒ Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, cu avizele precizate în Ordin 176/N/2000, elaborat de MLPAT cu respectarea prevederilor de informare și consultare a publicului cf. HCLM 196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/2010 ;

☒ Aviz de oportunitate conform precizărilor de la regimul tehnic

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

☐ Audit energetic

☒ Studiu geotehnic

☒ Studiu topografic

☐ Expertiza tehnică

☐ Studiu de circulație

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

☒ f) Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanisrilor

☐ g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

PREZENȚUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII

PRIMAR,

Adrian Valentin Anghelescu

SECRETAR,

Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,

Ioana Cătălina VĂRZARU

Intocmit,

Corina MITREA

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL **GIURGIU**.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: TC CONSTRUCT SRL

Sediu social: Municipiul Giurgiu, Str. VLAD ȚEPEȘ, Nr. 116, Corp TC, Județ Giurgiu

Activitatea principală: 2223 - Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții

Cod Unic de Înregistrare: 15927294 **din data de: 22.11.2003**

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J52/427/2003

Nr. de ordine în registrul comerțului: J52/427/21.11.2003

Data eliberării: 07.06.2019

DIRECTOR,
Viorica COPOERU

Seria B Nr. 3829114



Subscrisa,



ACT DE ALIPIRE

DUPLICAT

1.- **Firma TC CONSTRUCT SRL**, cu sediul social în mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș nr. 116, corp TC, județul Giurgiu, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu sub nr. J52/427 din data de 21 noiembrie 2003, Identificator Unic la Nivel European (EUID) – ROONRC.J52/427/2003, Cod Unic de Înregistrare 15927294, conform certificatului constatator nr.286319 din data de 15 aprilie 2021 eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu, **reprezentată legal prin TELEHOI ALINA-RODICA, cetățean român,** domiciliată în mun. Giurgiu, **în calitate de asociat și administrator, cu puteri depline,**

proprietară asupra următoarelor bunuri imobile :

1.- **Imobil, situat în mun. Giurgiu, sos. București nr. 37, județul Giurgiu, constând din teren în suprafața totală de 816 m.p.** (optsute saispzezece) - categorie de folosință curți construcții, **construcție - C1- P +1**, compusă din PARTER – sufragerie, două dormitoare, bucătărie, hol, terasă și dependințe și ETAJ – două dormitoare, hol, bucătărie și casa scării, în suprafața construită de 136 m.p., construită din cărămidă, acoperită cu tablă, **construcție anexă – C2 – garaj**, în suprafața construită de 22 mp, **construcții administrative și social culturale C- 3 - magazin**, în suprafața construită de 13 mp și **construcție anexă – C4 – garaj**, în suprafața construită de 12 mp.

Imobilul este identificat cadastral cu nr. 32068 și provine din nr. cadastral vechi 5663 și înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 32068 provenită din nr. CF vechi 7167/N, fiind intabulat dreptul de proprietate conform încheierii de intabulare nr. 243 din data de 5 ianuarie 2021 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, care nu este grevat de sarcini și asupra sa nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 33468 din data de 15 aprilie 2021 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost dobândit prin cumpărare în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1676 din data de 23 decembrie 2020 de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu.

2.- **Teren intravilan în suprafața de 25 mp** (douăzeci și cinci mp) – categorie de folosință curți construcții, **situat în mun. Giurgiu, str. București nr. 37, județul Giurgiu.**

Terenul este identificat cadastral 31074 provenit din nr. cadastral vechi 2015 și înscris în Cartea Funciară nr.31074 a localității Giurgiu provenită din nr. CF vechi 849/N, fiind intabulat dreptul de proprietate conform încheierii de intabulare nr. 248 din data de 5 ianuarie 2021 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, care nu este grevat de sarcini și asupra sa nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 33479 din data de 15 aprilie 2021 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost dobândit prin cumpărare în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1676 din data de 23 decembrie 2020 de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu.

3.- **Teren intravilan în suprafața de 101 mp** (unasutănuți mp) – categorie de folosință curți construcții, **situat în mun. Giurgiu, str. București nr. 37, județul Giurgiu.**

Terenul este identificat cadastral 31075 provenit din nr. cadastral vechi 2014 și înscris în Cartea Funciară nr.31075 a localității Giurgiu provenită din nr. CF vechi 849/N, fiind intabulat dreptul de proprietate conform încheierii de intabulare nr. 252 din data de 5 ianuarie 2021 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, care nu este grevat de sarcini și asupra sa nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 33461 din data de 15 aprilie 2021 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost dobândit prin cumpărare în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1676 din data de 23 decembrie 2020 de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu.

4.- **Teren intravilan în suprafața de 64 mp** (saizecicispatruți mp) – categorie de folosință curți construcții, **situat în mun. Giurgiu, str. București nr. 37, județul Giurgiu.**

Terenul este identificat cadastral 31076 provenit din nr. cadastral vechi 2013 și înscris în Cartea Funciară nr.31076 a localității Giurgiu provenită din nr. CF vechi 849/N, fiind intabulat dreptul de proprietate conform încheierii de intabulare nr. 254 din data de 5 ianuarie 2021 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, care nu este grevat de sarcini și asupra sa nu s-au constituit alte

drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 33466 din data de 15 aprilie 2021 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost dobândit prin cumpărare în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1676 din data de 23 decembrie 2020 de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu.

5.- Imobil situat în mun. Giurgiu, șos. București nr. 37, județul Giurgiu, constând din teren intravilan în suprafață totală măsurată de 110 mp (unasutăzece) – categorie de folosință curți construcții și construcții industriale și edilitare – C1, având destinația de magazin, în suprafață construită la sol de 99 m.p.

Imobilul este identificat cadastral cu nr.40401 provenit din nr. cadastral vechi 5664 și înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 40401 provenită din nr. CF vechi 7168/N, fiind intabulat dreptul de proprietate conform încheierii de intabulare nr. 9718 din data de 11 februarie 2021 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, care nu este grevat de sarcini și asupra sa nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 33470 din data de 15 aprilie 2021 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost dobândit prin cumpărare în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 182 din data de 9 februarie 2021 de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu.

Am hotărât alipirea acestor proprietăți într-una singură, rezultând :

Imobilul situat în mun. Giurgiu, str. București nr. 37, județul Giurgiu, identificat cadastral cu nr. 41325, constând din teren în suprafață totală de 1.116 m.p. (unamie unasutăsaisprezece) – categorie de folosință curți construcții, construcție - C1- P +1, compusă din PARTER – sufragerie, două dormitoare, bucatărie, hol, terasă și dependințe și ETAJ – două dormitoare, hol, bucatărie și casa scării, în suprafața construită la sol de 136 m.p., construită din cărămidă, acoperită cu tablă, construcție anexă – C2 – garaj, în suprafață construită la sol de 22 mp, construcții administrative și social culturale C- 3 - magazin, în suprafață construită la sol de 13 mp și construcție anexă – C4 – garaj, în suprafață construită la sol de 12 mp și construcții industriale și edilitare – C5, având destinația de magazin, în suprafață construită la sol de 99 m.p.

Imobilele au taxele și impozitele achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice nr.201791834 din data de 16 aprilie 2021 eliberat de Primăria mun. Giurgiu prin Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

Actele care au stat la baza redactării acestui act de alipire sunt : documentația întocmită în baza Legii 7/1996 și referatul de admitere nr. 29194 din data de 1 aprilie 2021 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, contractele de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 1676/2020 și nr. 182/2021 de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu, certificatul de atestare fiscală nr.201791834 din data de 16 aprilie 2021 eliberat de Primăria mun. Giurgiu prin Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, certificatul de urbanism nr. 137 din data de 15 martie 2021 eliberat de Primăria mun. Giurgiu, extrasele de carte funciară pentru autentificare eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 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 (Regulamentul general privind protecția datelor), noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat într-un singur exemplar original la Societatea Profesională Notarială UJENIUC, din mun. Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, astăzi data autentificării 21 aprilie 2020, care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 duplicate, din care : un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar se va depune la OCPI Giurgiu și 3 exemplare au fost eliberate părților.

**PROPRIETAR,
Firma TC CONSTRUCT SRL, prin asociat și administrator
s.s.Telehoi Alina - Rodica**

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licența de Funcționare nr. 3040/2663/16 decembrie 2013
Sediul-Municipiul Giurgiu, Str. Episcopiei, Nr. 14
Judetul G i u r g i u,
Telefon/Fax-0246.21.32.21 / e-mail: ujeniuc@cnpb.ro

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 507

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.

Anul 2021 Luna Aprilie Ziua 21

În fața mea, **UJENIUC MARINELA**, notar public, la sediul biroului din mun. Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, județul Giurgiu, s-a prezentat :

- **TELEHOI ALINA-RODICA**,

domiciliată în mun. Giurgiu.

identificată cu Carte de Identitate s

Giurgiu, precum și în calitate de

reprezentant legal al proprietarei Firma TC CONSTRUCT SRL, cu sediul social în mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș nr. 116, corp TC, județul Giurgiu, care a declarat că a citit actul în întregime, a înțeles conținutul și consecințele acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, după care a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă, în temeiul art.12 lit. b din Legea notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare , **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

S-a încasat onorariul în suma de 1.000,0 lei + TVA în suma de lei 190,0 achitat cu chitanța nr. 784/2021. Tarif ANCPI în sumă totală de 60,0 lei, achitata cu chitanța nr. 0108728/ 21 aprilie 2021 , indicativ 2.2.2.

NOTAR PUBLIC,
s.s.UJENIUC MARINELA

“Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Ujeniuc Marinela , notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.”

Notar public,
UJENIUC MARINELA

CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Între subsemnata :

1. **ISAC CĂTĂLINA**, cetăţean român,

domiciliată în municipiul Giurgiu,

judetul Giurgiu, necăsătorită, în calitate de vânzătoare ,

şi subscrisa

2. **Firma TC CONSTRUCT SRL**, cu sediul social în mun. Giurgiu, str. Vlad Ţepeş nr. 116, corp TC, judetul Giurgiu,

înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Giurgiu sub nr. J52/427 din data de 21 noiembrie 2003, Identificator Unic la Nivel European (EUID) – ROONRC.J52/427/2003, Cod Unic de Înregistrare 15927294, conform certificatului constatator nr.30760 din data de 14 ianuarie 2021 eliberat de Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Giurgiu, în calitate de cumpărătoare, reprezentată legal prin **TELEHOI ALINA-RODICA**, cetăţean român,

domiciliată în mun. Giurgiu,

în calitate de asociat şi administrator, cu puteri depline,

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiţii :

Subsemnata **ISAC CĂTĂLINA** vând **Firmei TC CONSTRUCT SRL**, reprezentată prin asociat si administrator **imobilul proprietatea mea situat în mun. Giurgiu, şos. Bucureşti nr. 37, judetul Giurgiu**, constând din teren intravilan în suprafaţă totală măsurată de 110 mp (unasutăzece) – categorie de folosinţă curti construcţii şi construcţii industriale si edilitare – C1, având destinaţia de magazin, în suprafaţă construita la sol de 99 m.p.

Imobilul este identificat cadastral cu nr.40401 provenit din nr. cadastral vechi 5664 şi înscris în Cartea Funciară a localităţii Giurgiu nr. 40401 provenită din nr. CF vechi 7168/N, fiind intabulat dreptul de proprietate asupra imobilului conform încheierii de întabulare nr.56429 din data de 17 noiembrie 2008 eliberată de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Subsemnata **ISAC CĂTĂLINA**, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului ca bun propriu, prin cumpărare în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2416 din data de 10 noiembrie 2008 de Birou Notari Publici Asociati Ujeniuc Marinela si Ujeniuc Barbu Mădălina Anca cu sediul în mun. Giurgiu, de la soţii Antonescu M. Răducu Candid si Antonescu I. Georgeta.

Preţul stabilit de noi, părţile contractante este în suma de 30.000 lei (treuzecimii lei), sumă pe care eu vânzătoarea declar că am primit-o integral de la cumpărătoare, prin reprezentantul său, la data de 8 februarie 2021, prin virament bancar, conform ordinului de plată nr. 47 din data de 8 februarie 2021 din contul cumpărătoarei deschis la Patria Bank, în contul meu nr.1

Bank.

Plata sumei reprezentând pretul vânzării se consideră valabil efectuată la data debitării contului cumpărătoarei nr. **deschis la Patria Bank** cu contravaloarea acestuia.

Părţile convin si acceptă că dovada plăţii acestor sume se face cu ordinal de plată emise de cumpărătoare pentru suma si contul mentionat mai sus purtând viza băncii plătitoare.

Noi, părţile contractante, declarăm că preţul astfel convenit este sincer, real si serios şi notarul public ne-a adus la cunoştinţă dispoziţiile art.1660 din Codul Civil privind condiţia seriozităţii preţului, precum si dispoziţiile art.1665 din Codul Civil privind preţul fictive si preţul derizoriu.

Noua părţilor contractante ni s-au pus în vedere dispoziţiunile Legii nr.70/02.04.2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operaţiunile de încasări şi plăţi în numerar.

Imobilul are taxele şi impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 201736950 din data de 4 februarie 2021 eliberat de Primăria mun. Giurgiu – Directia de Impozite si Taxe Locale Giurgiu.

Eu, vânzătoarea cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, declar că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare, nu a trecut în proprietate de stat în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietate publică, rămânând continuu în stăpânirea și posesia mea, nu a mai fost vândut, nu este ipotecat, închiriat, comodat, înstrăinat în orice mod, nu s-a mai promis vânzarea acestuia unei alte persoane, nu este grevat de sarcini sau servituti, asupra sa nu este înscris niciun drept de preemțiune legală sau convențională și nici pact de opțiune, nicio societate comercială nu-și are sediul în acest imobil, nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești de orice grad și nici a vreunei revendicări în baza Legii 10/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Imobilul nu este grevat de sarcini și asupra sa nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 8438 din 5 februarie 2021 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatei vânzătoare, se face astăzi, data autentificării contractului.

Costul facturilor la utilități (energie electrică, apă – canal, etc) furnizate pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, a fost achitat integral de către vânzătoare, chitanțe și facturi care au fost predate cumpărătoarei.

Eu, vânzătoarea garantez pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art. 1707 Cod Civil.

A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătoarea am obligația să le remediez de îndată precum și eventualele vicii ascunse.

Subscrisa **Firmei TC CONSTRUCT SRL, reprezentată prin asociat și administrator TELEHOI ALINA - RODICA**, înțeleg să cumpăr imobilul descris mai sus, de la numita **Isac Cătălina**, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Eu, vânzătoarea, menționez că de la data de 1 octombrie 2011 și până astăzi data autentificării prezentului contract, nu am ncheiat nicio convenție matrimonială.

Eu, cumpărătoarea prin reprezentantul meu declar că mi-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, nu solicit din partea vânzătorului, certificatul de performanță energetică și declar că sunt de acord să dobândesc proprietatea, în aceste condiții, sumându-mi orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în conținutul certificatului de performanță energetică a clădirii și renunț la invocarea nulității relative a prezentului contract, prevăzută de art. 13 ind 1 alin.4 din legea 372/2005 cu modificările și completările ulterioare. În acest fel nulitatea relativă prevăzută ca sancțiune de art. 13 ind.1 alin. va fi acoperită prin confirmarea în temeiul art.1262 Cod Civil care stipulează "confirmarea unui contract anulabil rezultă din înțința expresă sau tacită, de a renunța la dreptul de a invoca nulitatea".

Eu, vânzătoarea, declar pe proprie răspundere că pentru imobilul înstrăinat prin acest contract nu detin Poliță de asigurare Impotriva Dezastrelor Naturale – PAD, în conformitate cu Ordinul 15/2012 la Legea 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor impotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, iar eu, cumpărătoarea sunt de acord să dobândesc imobilul fără asigurare obligatorie și mă oblig ca în termen de 5 zile lucrătoare de la data dobândirii să ntractez o Poliță de Asigurare Impotriva Dezastrelor Naturale – PAD.

Eu, cumpărătoarea, am luat la cunoștință de obligația ce îmi revine cu privire la declararea imobilului la organele fiscale în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului act, conform dispozițiilor legale.

Nouă, părților contractante ni s-au pus în vedere dispozițiile art.9 alin.1 lit.A din Legea nr.241/2005, privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, și ale Legii nr.129/2019 cu modificările ulterioare, privind prevenirea și sancționarea spălării banilor.

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 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 (Regulamentul general privind protecția datelor), noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice s-a verificat Buletinul procedurilor de insolvență al Oficiului Național al Registrului Comerțului, nefiind găsite înregistrări privind insolvența pe numele părților contractante din prezentul contract.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare.

Eu, vânzătoarea, mă declar în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris, iar formalitățile de publicitate imobiliară a prezentului contract vor fi efectuate de notarul public instrumentator, conform Legii nr. 7/1996.

Noi, părțile declarăm că am fost încunoștințate de notarul public despre prezentul act pe care îl semnăm, care nu cuprinde clauze contrare legii și bunelor moravuri și am primit din partea notarului public instrumentator lamuriri asupra prezentului înscris, așa încât am înțeles sensul acestuia și am acceptat efectele lui conform art.9 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

Noi părțile declarăm că actul ne-a fost citit personal de notarul public și am constatat că el corespunde vointei și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care am semnat prezentul contract.

Se menționează valoarea imobilului înstrăinat ca fiind în suma **192.000 lei** (unasutănouăzecisidouămii lei) conform Studiului de piață privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Giurgiu **pe anul 2021 – zona A – anexa 3.2.1 și 3.2.6 evaluat terenul la 78,50 euro/mp și construcția la 310 euro/mp.**

Documentele care au stat la baza încheierii acestui contract de vânzare sunt : certificatul constatator nr.30760/2021 eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu, contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2416/2008 de Birou Notari Publici Asociați Ujeniuc Marinela și Ujeniuc Barbu Mădălina Anca cu sediul în mun. Giurgiu, certificatul de atestare fiscală nr. 201736950 /2021 eliberat de Primăria mun. Giurgiu – Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, extrasul de carte funciară nr. 8438/2021 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, ordinul de plată nr. 47/2021 emis de Patria Bank și documentația cadastrală.

Tehnoredactat într-un singur exemplar original la **Societatea Profesională Notarială UJENIUC**, din mun. Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, astăzi data autentificării **9 februarie 2021**, care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 duplicate, din care: un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar se va depune la OCPI Giurgiu și 3 exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOARE,

s.s.Isac Cătălina

CUMPĂRĂTOARE,

Firma TC CONSTRUCT SRL
prin asociat și administrator,
s.s.Telehoi Alina – Rodica

ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
LICENTA DE FUNCTIONARE NR. 3040/2663/16 decembrie 2013
Sediul - Municipiul Giurgiu, Str.Episcopiei, Nr. 14. Judetul Giurgiu
Telefon/Fax - 0246/21.32.21 – e-mail : ujeniuc@cnpb.ro

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 182

Anul 2021 Luna Februarie Ziua 9

În fata mea, UJENIUC MARINELA, notar public, la sediul biroului din mun. Giurgiu, str. Episcopiei, nr. 14, s-au prezentat:
1.- ISAC CĂTĂLINA. cetăţean român. domiciliată în municipiul Giurgiu,

identitate serie

2.- TELEHUI ALINA-RODICA,

Giurgiu, identificată cu Carte de Identitate seria

identificată în mun. Giurgiu, în calitate
le reprezentant legal al cumpărătoarei Firma TC CONSTRUCT SRL, cu sediul social în mun. Giurgiu, str. Vlad Ţepeş nr. 16, corp TC, judetul Giurgiu,

care au declarat că au citit actul în întregime, au înţeles conţinutul şi consecinţele acestuia, cele cuprinse în act prezintă voinţa lor, după care au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar original.

Constatând că sunt îndeplinite condiţiile de fond şi de formă, în temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995 republicată,
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

Scutit de impozit conform OUG 3/2017 privind modificarea si completarea Legii 227/2015 a Codului Fiscal.

S-a incasat onorariul in suma de 2.200,0 lei + TVA in suma de lei 418,0 achitat prin chitanta nr. 258/2021 emisa de SPN Ujeniuc.

Tarif ACPI în sumă totală de 960,0 lei achitată cu chitanţa nr. 0108389/ 9 februarie 2021 emisă de SPN Ujeniuc, indicativ 2.3.1.

NOTAR PUBLIC,

s.s.UJENIUC MARINELA

"Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Ujeniuc Marinela , notar public, astăzi, data autentificării actului, şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.



CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Între subsemnatele:

1. – **ANTONESCU I. GEORGETA**, cetățean român, (

domiciliată în mun. Giurgiu, I

), în calitate de vânzătoare,

2. – **TELEHOI ALINA-RODICA**, cetățean român, (

domiciliată în mun. Giurgiu, F

judetul Giurgiu, în calitate de vânzătoare,

și subscrisa

3.- **Firma TC CONSTRUCT SRL**, cu sediul social în mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș nr. 116, corp TC, judetul Giurgiu, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu sub nr. J52/427 din data de 21 noiembrie 2003, Identificator Unic la Nivel European (EUID) – ROONRC.J52/427/2003, Cod Unic de Înregistrare 15927294, conform certificatului constatator nr.788208 din data de 14 decembrie 2020 eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu, în calitate de cumpărătoare, reprezentată legal prin **TELEHOI ALINA-RODICA**, cetățean român,

domiciliată în mun. Giurgiu,

il Giurgiu, în calitate de asociat și administrator, cu puteri depline,

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții :

Subsemnatele **ANTONESCU I. GEORGETA și TELEHOI ALINA-RODICA**, vindem **Firmei TC CONSTRUCT SRL**, reprezentată prin asociat si administrator, următoarele bunuri imobile proprietatea noastră, astfel:

1.- Imobil, situat în mun. Giurgiu, sos. București nr. 37, judetul Giurgiu, constând din teren în suprafața totală de 816 m.p. (optsute saispzece) - categorie de folosință curți construcții, **construcție - C1- P +1**, compusă din PARTER – sufragerie, două dormitoare, bucatărie, hol, terasă si dependinte si ETAJ – două dormitoare, hol, bucatărie si casa scării, în suprafața construită de 136 m.p., construită din cărămidă, acoperită cu tablă, **construcție anexă – C2 – garaj**, în suprafață construită de 22 mp, **construcții administrative si social culturale C- 3 - magazin**, in suprafață construită de 13 mp si **construcție anexă – C4 – garaj**, in suprafață construită de 12 mp.

Imobilul este identificat cadastral cu nr. 32068 si provine din nr. cadastral vechi 5663 si înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 32068 proventă din nr CF vechi 7167/N, fiind intabulat dreptul de proprietate în baza încheierilor de întabulare nr. 56428 din data de 17 noiembrie 2008 si nr. 35337 din data de 22 octombrie 2010 eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul nu este grevat de sarcini si asupra sa nu s-au constituit alte drepturi reale in favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 77729 din data de 18 decembrie 2020 eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Subsemnatele **ANTONESCU I. GEORGETA și TELEHOI ALINA-RODICA**, declarăm că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus, parte ca bun comun, în baza contractului de întreținere autentificat sub nr. 1938 din data de 6 septembrie 2001 si a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1755 din data de 9 septembrie 2004 de Birou Notari Publici Asociati Ujeniuc Marinela si Ujeniuc Barbu Mădălina Anca cu sediul în mun. Giurgiu si a sentinței civile de partaj nr. 628/2008 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă si irevocabilă prin nerecurare si parte prin moștenire legală de la sotul si respectiv tatăl nostru Antonescu M. Răducu – Candid, decedat la data de 11 iulie 2009, așa cum se constată din certificatul de moștenitor nr. 217/2009 eliberat de Birou Notari Publici Asociati Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu.

2.- Teren intravilan în suprafața de 25 mp (douăzecișicinci mp) – categorie de folosință curți construcții, situat în mun. Giurgiu, str. București nr. 37, judetul Giurgiu.

Terenul este identificat cadastral 31074 provenit din nr. cadastral vechi 2015 si înscris în Cartea Funciară

nr.31074 a localității Giurgiu provenită din nr. CF vechi 849/N, fiind intabulat dreptul de proprietate în baza încheierilor nr. 2836 în data de 18 aprilie 2002 , nr. 8429 din data de 23 martie 2010 și nr.60541 din data de 9 octombrie 2020 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Terenul nu este grevat de sarcini și asupra sa nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 77754 din data de 18 decembrie 2020 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

3.- Teren intravilan în suprafața de 101 mp (unasutăunui mp) – categorie de folosință curți construcții, situat în mun. Giurgiu, str. București nr. 37, județul Giurgiu.

Terenul este identificat cadastral 31075 provenit din nr. cadastral vechi 2014 și înscris în Cartea Funciară nr.31075 a localității Giurgiu provenită din nr. CF vechi 849/N, fiind intabulat dreptul de proprietate în baza încheierilor nr. 2834 din data de 18 aprilie 2002 , nr. 8432 din data de 23 martie 2010 și nr.60538 din data de 9 octombrie 2020 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Terenul nu este grevat de sarcini și asupra sa nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 77737 din data de 18 decembrie 2020 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

4.- Teren intravilan în suprafața de 64 mp (saizecispatri mp) – categorie de folosință curți construcții, situat în mun. Giurgiu, str. București nr. 37, județul Giurgiu.

Terenul este identificat cadastral 31076 provenit din nr. cadastral vechi 2013 și înscris în Cartea Funciară nr.31076 a localității Giurgiu provenită din nr. CF vechi 849/N, fiind intabulat dreptul de proprietate în baza încheierilor nr. 2835 din data de 18 aprilie 2002 , nr. 8426 din data de 23 martie 2010 și nr.60536 din data de 9 octombrie 2020 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Terenul nu este grevat de sarcini și asupra sa nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 77792 din data de 18 decembrie 2020 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Subsemnatele **ANTONESCU I. GEORGETA și TELEHOI ALINA-RODICA**, declarăm că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor descrise mai sus de la pct. 2, 3 și 4 , parte ca bun comun prin cumpărare, sub regimul comunității legale de bunuri, în baza contractelor de vânzare – cumpărare autentificate sub nr. 1938 din data de 6 septembrie 2001 și nr. 1755 din data de 9 septembrie 2004 de Birou Notari Publici Asociați Ujeniuc Marinela și Ujeniuc Barbu Mădălina Anca cu sediul în mun. Giurgiu și în baza sentințelor civile nr. 628/2008 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă și irevocabilă prin nerecurare și nr.9724/2009 a Judecătoriei Giurgiu, parte prin moștenire legală de la sotul și respectiv tatăl nostru Antonescu M. Răducu – Candid, decedat la data de 11 iulie 2009, așa cum se constată din certificatul de moștenitor nr. 217/2009 eliberat de Birou Notari Publici Asociați Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu și certificatul de moștenitor suplimentar nr. 215/2020 eliberat de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu și parte de mine Antonescu I. Georgeta, prin moștenire legală de la mama mea Isac Verginia, decedată la data de 16 octombrie 2001 , așa cum se constată din certificatul de moștenitor nr. 106/2002 eliberat de Birou Notari Publici Asociați Ujeniuc Marinela și Ujeniuc Barbu Mădălina Anca cu sediul în mun. Giurgiu.

Prețul stabilit de noi, părțile contractante este în suma de 50.000 lei (cincizecimii) sumă pe care noi vânzătoarele declarăm că am primit-o integral de la cumpărătoare, prin reprezentantul său, astăzi data autentificării prezentului act, prin virament bancar, din contul cumpărătoarei nr. deschis la Patria Bank, în contul vânzătoarei Telehoi Alina- Rodica nr. deschis la Patria Bank, proportional cu dreptul de proprietate al fiecăreia.

Eu, vânzătoarea Antonescu Georgeta, sunt de acord ca suma ce reprezintă prețul vânzării să fie virată în contul fiicei mele.

Plata sumei reprezentând prețul vânzării se consideră valabil efectuată la data debitării contului cumpărătoarei nr. **deschis la Patria Bank** cu contravaloarea acestuia.

Părțile convin și acceptă că dovada plății acestor sume se face cu ordinal de plată emise de cumpărătoare pentru suma și contul menționat mai sus purtând viza băncii plătitoare.

Noi, părțile contractante, declarăm că prețul este real, nu este fictiv sau derizoriu.

Nouă părților contractante ni s-au pus în vedere dispozițiunile Legii nr.70/02.04.2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Bunurile imobile au taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatele de atestare fiscală nr. 201727856, nr. 201727857, nr. 201727858 și nr. 201727859 din data de 17 decembrie 2020 eliberat de Primăria mun. Giurgiu, prin Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

Noi, vânzătoarele cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, declarăm că bunurile imobile ce fac obiectul prezentului contract de vânzare, nu au trecut în proprietate de stat în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietate publică, rămânând continuu în stăpânirea și posesia noastră, nu au mai fost vândute, nu sunt ipotecate, închiriate, comodate, înstrăinate în orice mod, nu s-a mai promis vânzarea acestuia unei alte persoane, nu sunt grevate de sarcini sau servituti, asupra lor nu este înscris niciun drept de preemțiune legală sau convențională și nici pact de opțiune, nu fac obiectul nici unui dosar aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești de orice grad și nici a vreunei revendicări în baza Legii 10/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea bunurilor împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care le-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatelor vânzătoare, se face astăzi, data autentificării contractului.

Noi, vânzătoarele garantăm pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art. 1707 Cod Civil.

A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi vânzătoarele avem obligația să le remediezăm de îndată precum și eventualele vicii ascunse.

Subscrisa **Firmei TC CONSTRUCT SRL, reprezentată prin asociat și administrator TELEHOI ALINA - RODICA**, înțeleg să cumpăr bunurile imobile descrise mai sus, de la numitele **ANTONESCU I. GEORGETA și TELEHOI ALINA-RODICA**, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Noi, vânzătoarele, menționăm că de la data de 1 octombrie 2011 și până astăzi data autentificării prezentului contract, nu am încheiat nicio convenție matrimonială.

Eu, cumpărătoarea prin reprezentantul meu, am luat la cunoștință de obligația ce îmi revine cu privire la declararea imobilului la organele fiscale în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului act, conform dispozițiilor legale.

Nouă, părților contractante ni s-au pus în vedere dispozițiile art.9 alin.1 lit.A din Legea nr.241/2005, privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, și ale Legii nr.129/2019 cu modificările ulterioare, privind prevenirea și sancționarea spălării banilor.

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 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 (Regulamentul general privind protecția datelor), noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor

late, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.

Noi, vânzătoarele, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cărțile funciare ale terenurilor ce formează obiectul prezentului înscris, iar formalitățile de publicitate imobiliară a prezentului contract vor fi efectuate de notarul public instrumentator, conform Legii nr. 7/1996.

Noi, părțile declarăm că am fost încunoștințate de notarul public despre prezentul act pe care îl semnăm, care nu cuprinde clauze contrare legii și bunelor moravuri și am primit din partea notarului public instrumentator lamuriri asupra prezentului înscris, așa încât am înțeles sensul acestuia și am acceptat efectele lui conform art.9 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

Noi părțile declarăm că actul ne-a fost citit personal de notarul public și am constatat că el corespunde vointei și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care am semnat prezentul contract.

Se menționează valoarea bunurilor imobile înstrăinate ca fiind în suma **517.000 lei** (cincisute șaptesprezecemii ei) conform Studiului de piață privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Giurgiu **pe anul 2020 – zona I-a, anexa 3.2.1 și 3.2.6.**

Documentele care au stat la baza încheierii acestui contract de vânzare cumpărare sunt: certificatul constatator nr.788208 /2020 eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu, contractul de întreținere autentificat sub nr. 1938 /2001 și contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1755 /2004 de Birou Notari Publici Asociați Ujeniuc Marinela și Ujeniuc Barbu Mădălina Anca cu sediul în mun. Giurgiu, sentința civilă de partaj nr. 628/2008 a Judecătoriei Giurgiu, certificatul de moștenitor nr. 217/2009 eliberat de Birou Notari Publici Asociați Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu, certificatul de moștenitor suplimentar nr. 215/2020 eliberat de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc cu sediul în mun. Giurgiu, certificatele de atestare fiscală nr. 201727856/2020, nr. 201727857/2020, nr. 201727858/2020 și nr. 201727859/2020 eliberate de Primăria mun. Giurgiu, prin Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, extrasele de carte funciara nr.77729/2020 , nr. 77754/2020, nr.77737/2020 și nr.77792/2020 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și documentația cadastrală.

Tehnoredactat într-un singur exemplar original la **Societatea Profesională Notarială UJENIUC**, din mun. Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, astăzi data autentificării **23 decembrie 2020**, care rămâne în arhiva biroului notarial și 8 duplicate, din care : un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 4 exemplare se vor depune la OCPI Giurgiu și 3 exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOARE,

s.s.Antonescu I. Georgeta

s.s.Telehoi Alina – Rodica

CUMPĂRĂTOARE,

Firma TC CONSTRUCT SRL

prin asociat și administrator,

s.s.Telehoi Alina – Rodica



ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licența De Funcționare nr. 3040/2663/16 decembrie 2013
Sediul-Municipiul Giurgiu, Str. Episcopiei, nr. 14
Judetul Giurgiu
Telefon/Fax-0246.21.32.21 / e-mail: ujeniuc@cnpb.ro



INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1676

Anul 2020 Luna Decembrie Ziua 23

În fața mea, **Ujeniuc Marinela**, notar public, la sediul biroului din mun. Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, județul Giurgiu, s-au prezentat :

1.- ANTONESCU I. GEORGETA, C

domiciliată în mun. Giurgiu,

Județul Giurgiu, identificată cu Carte de Identitate seria

cu termen de valabilitate până la data de _____, 7, în calitate de vânzătoare ;

2.- TELEHOI ALINA-RODICA, CNP

, domiciliată în mun. Giurgiu. I

Giurgiu, identificată cu Carte de Identitate seria C

irgiu, în calitate

de vânzătoare , precum și în calitate de reprezentant legal al cumpărătoarei Firma TC CONSTRUCT SRL, cu sediul social în mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș nr. 116, corp TC, județul Giurgiu, care au declarat că au citit actul în întregime, au înțeles conținutul și consecințele acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă vointa lor, după care au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă, în temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Scutit de impozit conform OUG 3/2017 privind modificarea și completarea Legii 227/2015 a Codului Fiscal.

S-a încasat onorariul în suma de 4.800,0 lei + TVA în suma de lei 912,0 achit prin chitanța nr.2574/2020.

Tarif ANCPI în sumă totală de de 2.599,0 lei lei achitat astfel :

- Suma de 2.223,0 lei achitată cu chitanța nr. 0108086/2020, indicativ 2.3.1., calculată la valoarea de 444.420 lei, pentru imobilul de la pct.1;

- Suma de 60,0 lei achitată cu chitanța nr. 0108087 /2020, indicativ 2.3.1., calculată la valoarea de 9.550 lei, pentru terenul de la pct.2;

- Suma de 193,0 lei achitată cu chitanța nr. 0108088 /2020, indicativ 2.3.1., calculată la valoarea de 38.582 lei, pentru terenul de la pct.3;

- Suma de 123,0 lei achitată cu chitanța nr. 0108089 /2020, indicativ 2.3.1., calculată la valoarea de 24.448 lei, pentru terenul de la pct.4;

**NOTAR PUBLIC,
s.s.UJENIUC MARINELA**

“Prezentul duplicat s-a întocmit în opt exemplare, de Ujeniuc Marinela , notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

**Notar public,
UJENIUC MARINELA**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41325 Giurgiu

Nr. cerere	14171
Ziua	22
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113406991



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41325	1.116	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	41325-C1	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:136 mp; C1 locuinta P+1
A1.2	41325-C2	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:22 mp; C2 garaj
A1.3	41325-C3	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:13 mp; C3 magazin
A1.4	41325-C4	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:12 mp; C5 garaj
A1.5	41325-C5	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 37, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:99 mp; C4-magazin in suprafata de 99 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35697 / 23/04/2021		
Act Notarial nr. 507, din 21/04/2021 emis de Ujeniuc Marinela;		
B1	Se infiinteaza cf. 41325 a imobilului cu nr. cad. 41325/Giurgiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 5 imobile: -- nr.cad.31074\cf.31074; -- nr.cad.31075\cf.31075; -- nr.cad.31076\cf.31076; -- nr.cad.32068\cf.32068; -- nr.cad.40401\cf.40401;	A1
Act Notarial nr. 1676, din 23/12/2020 emis de Ujeniuc Marinela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE.cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 25/1116 1) TC CONSTRUCT SRL , CIF:15927294 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31074/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 248 din 05/01/2021;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 101/1116 1) TC CONSTRUCT SRL , CIF:15927294 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31075/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 252 din 05/01/2021;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 64/1116 1) TC CONSTRUCT SRL , CIF:15927294 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31076/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 254 din 05/01/2021;	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE,cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 816/1116 1) TC CONSTRUCT SRL , CIF:15927294 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32068/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 243 din 05/01/2021;	A1
Act Notarial nr. 182, din 09/02/2021 emis de Ujeniuc Marinela;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 110/1116	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	1) TC CONSTRUCT SRL , CIF:15927294 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40401/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 9718 din 11/02/2021;</i>	
Act Notarial nr. 1676, din 23/12/2020 emis de Ujeniuc Marinela;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TC CONSTRUCT SRL , CIF:15927294 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32068/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 243 din 05/01/2021;</i>	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Notarial nr. 182, din 09/02/2021 emis de Ujeniuc Marinela;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TC CONSTRUCT SRL , CIF:15927294 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40401/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 9718 din 11/02/2021;</i>	A1.5
40615 / 17/05/2021		
Act Administrativ nr. 24101, din 12/05/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B15	Se noteaza adresa administrativa a imobilului: Bulevardul BUCURESTI, Numar: 37, Giurgiu, jud. Giurgiu	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI .

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

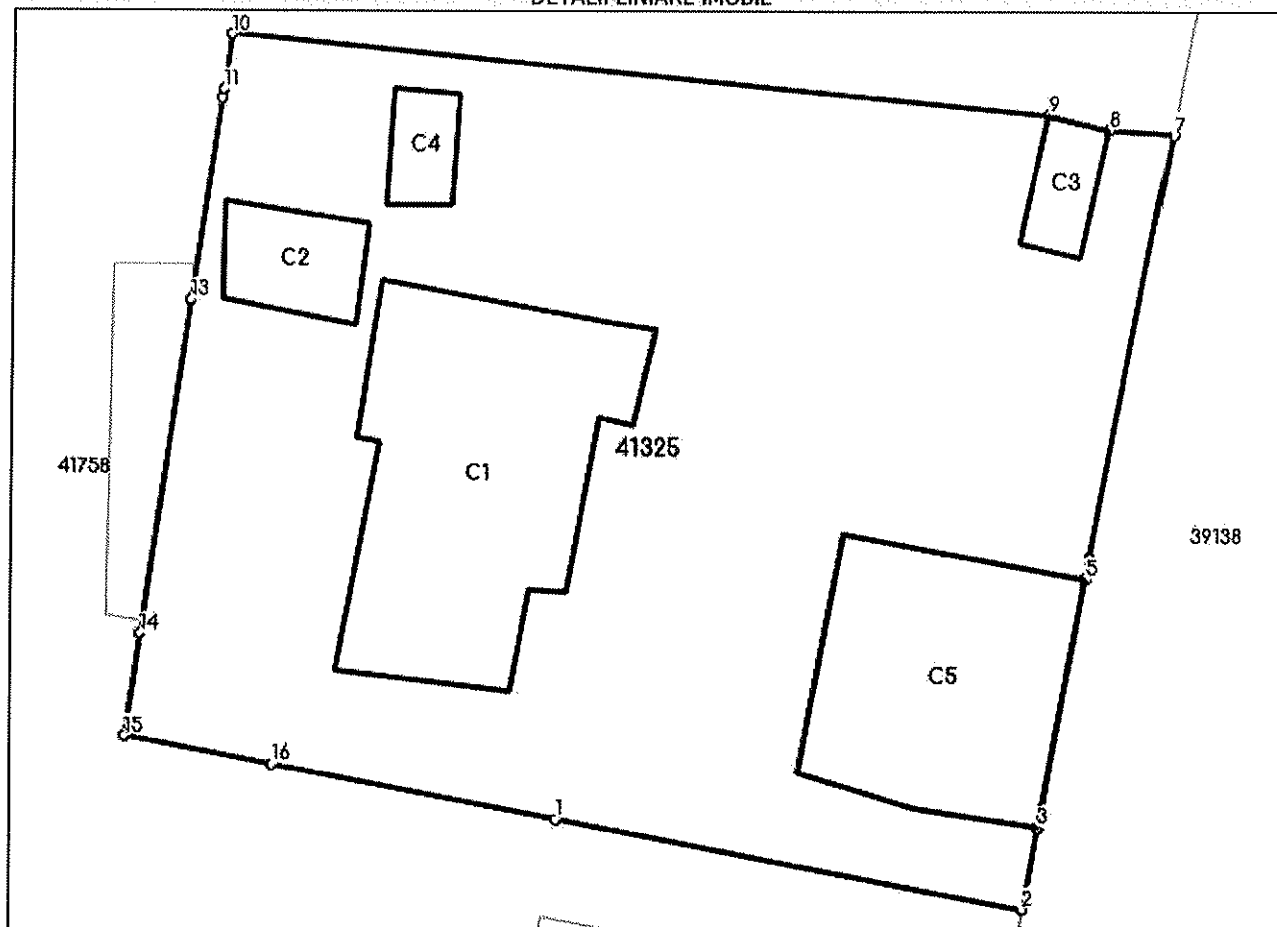
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41325	1.116	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.116	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	41325-C1	construcții de locuințe	136	Cu acte	S. construită la sol:136 mp; C1 locuința P+1
A1.2	41325-C2	construcții anexa	22	Cu acte	S. construită la sol:22 mp; C2 garaj
A1.3	41325-C3	construcții administrative și social culturale	13	Cu acte	S. construită la sol:13 mp; C3 magazin
A1.4	41325-C4	construcții anexa	12	Cu acte	S. construită la sol:12 mp; C5 garaj
A1.5	41325-C5	construcții industriale și edilitare	99	Cu acte	S. construită la sol:99 mp; C4-magazin în suprafața de 99 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.011
2	3	3.301
3	4	0.024
4	5	10.108
5	6	0.847
6	7	17.196
7	8	2.448
8	9	2.482
9	10	32.971
10	11	2.229
11	12	0.34
12	13	8.148
13	14	13.494
14	15	4.13
15	16	5.957
16	1	11.56

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară 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.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/02/2022, 11:27

Cod verificare



100113407100

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **41325**, UAT Giurgiu / GIURGIU, Loc.
Giurgiu, Bdul. Bucuresti, Nr. 37

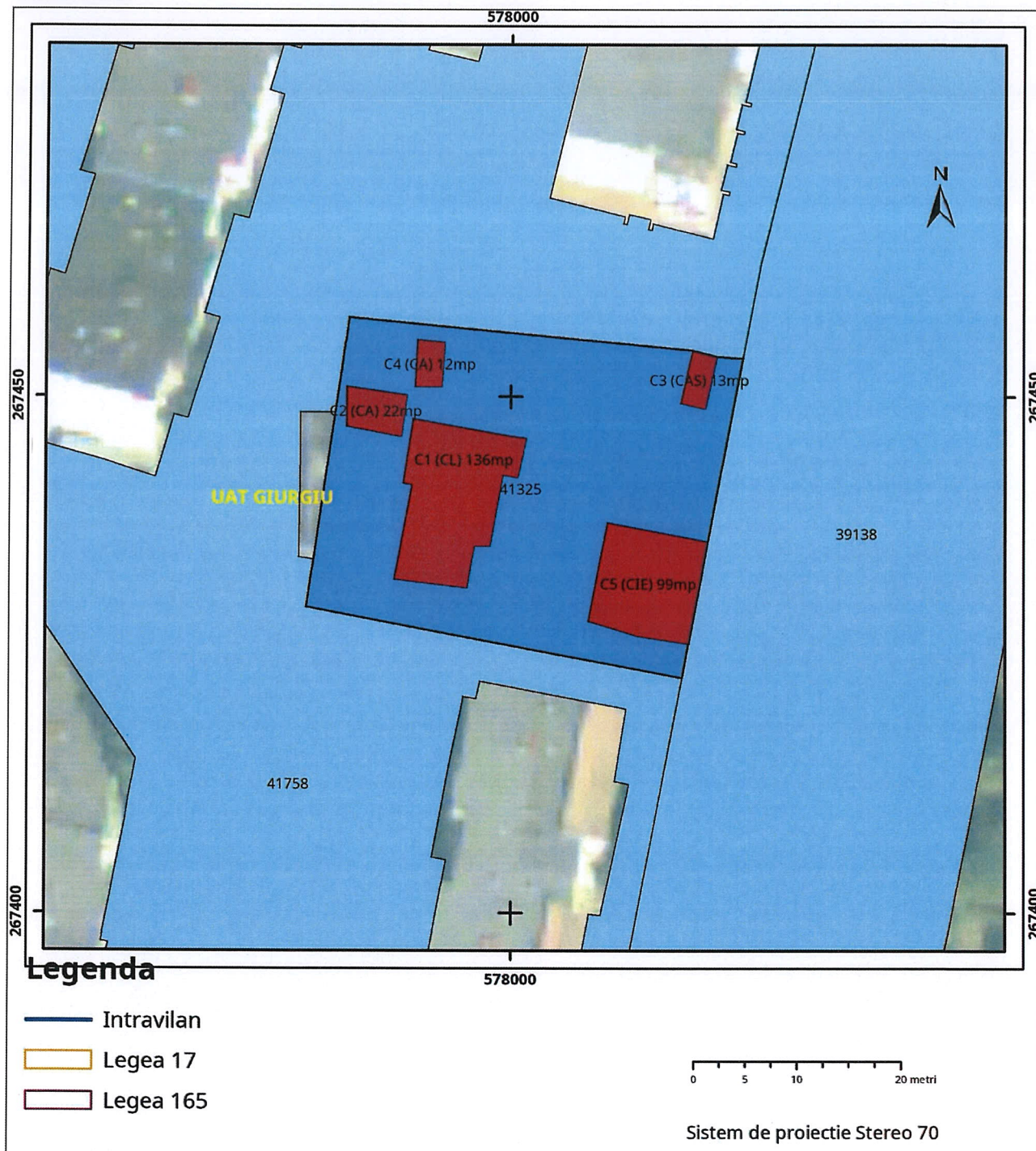
Nr.cerere	14178
Ziua	22
Luna	02
Anul	2022

Teren: 1.116 mp

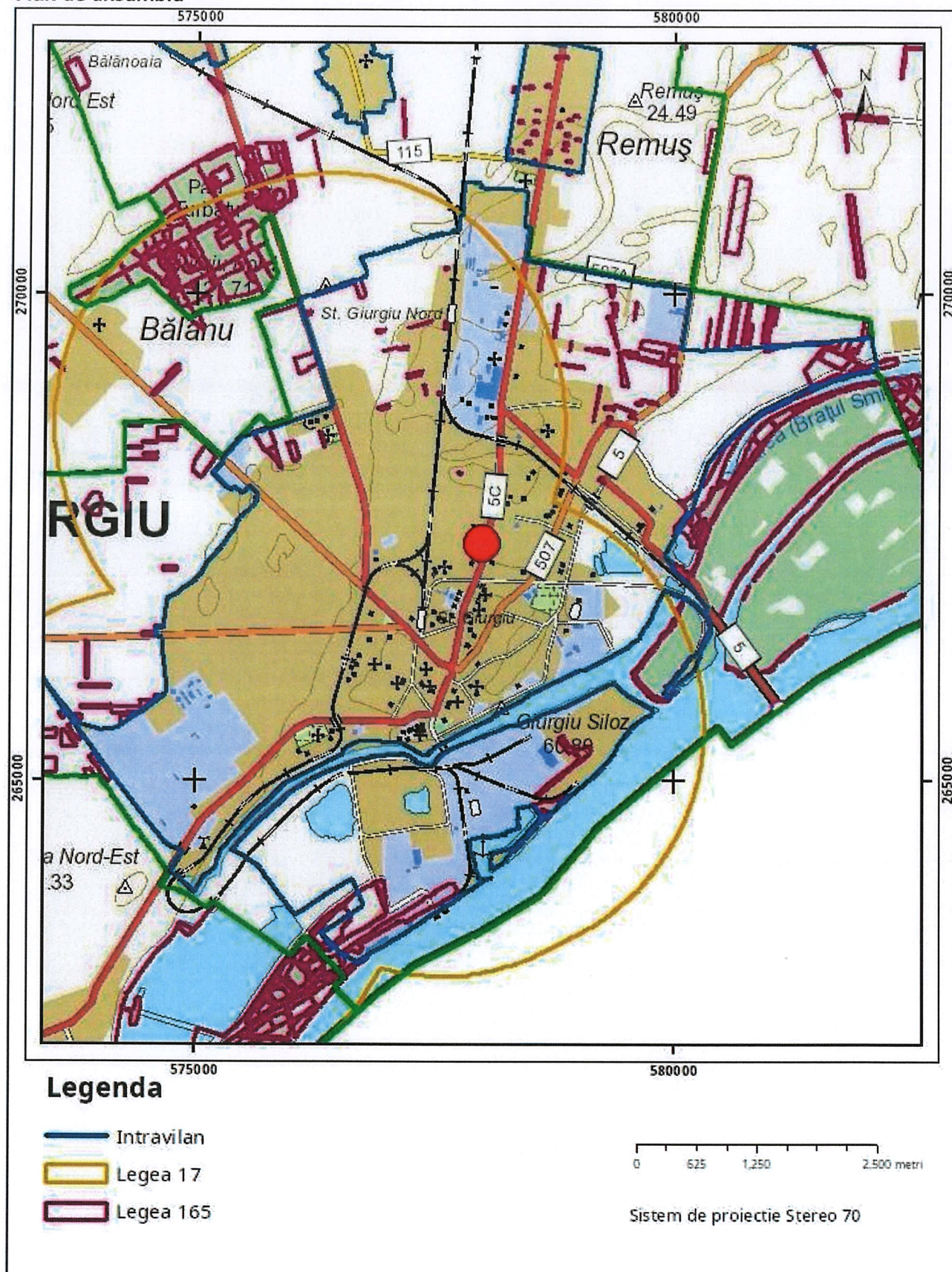
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1116mp

Plan detaliu



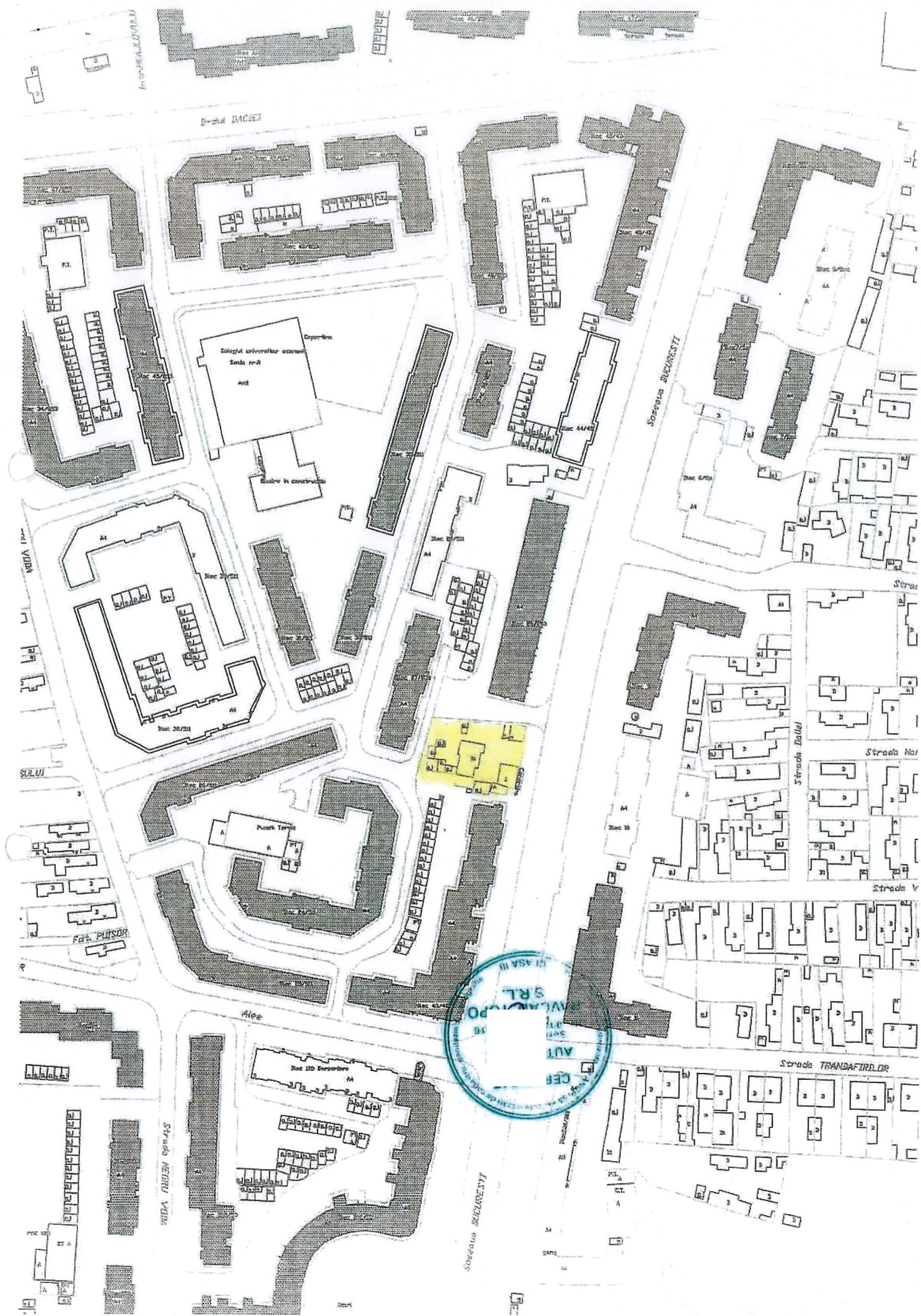
Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 01-04-2021
Data și ora generării: 22-02-2022 11:29



D-ghia DACIET

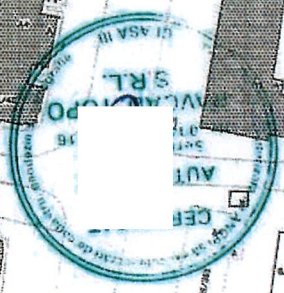
Strada BUCURESTI

Strada Inel

Strada Noi

Strada V

Strada TRANDAFILORE



Strada BUCURESTI

Strada NEGRU VODA

Strada VODA

Strada

Fab. PLUTON

Allee

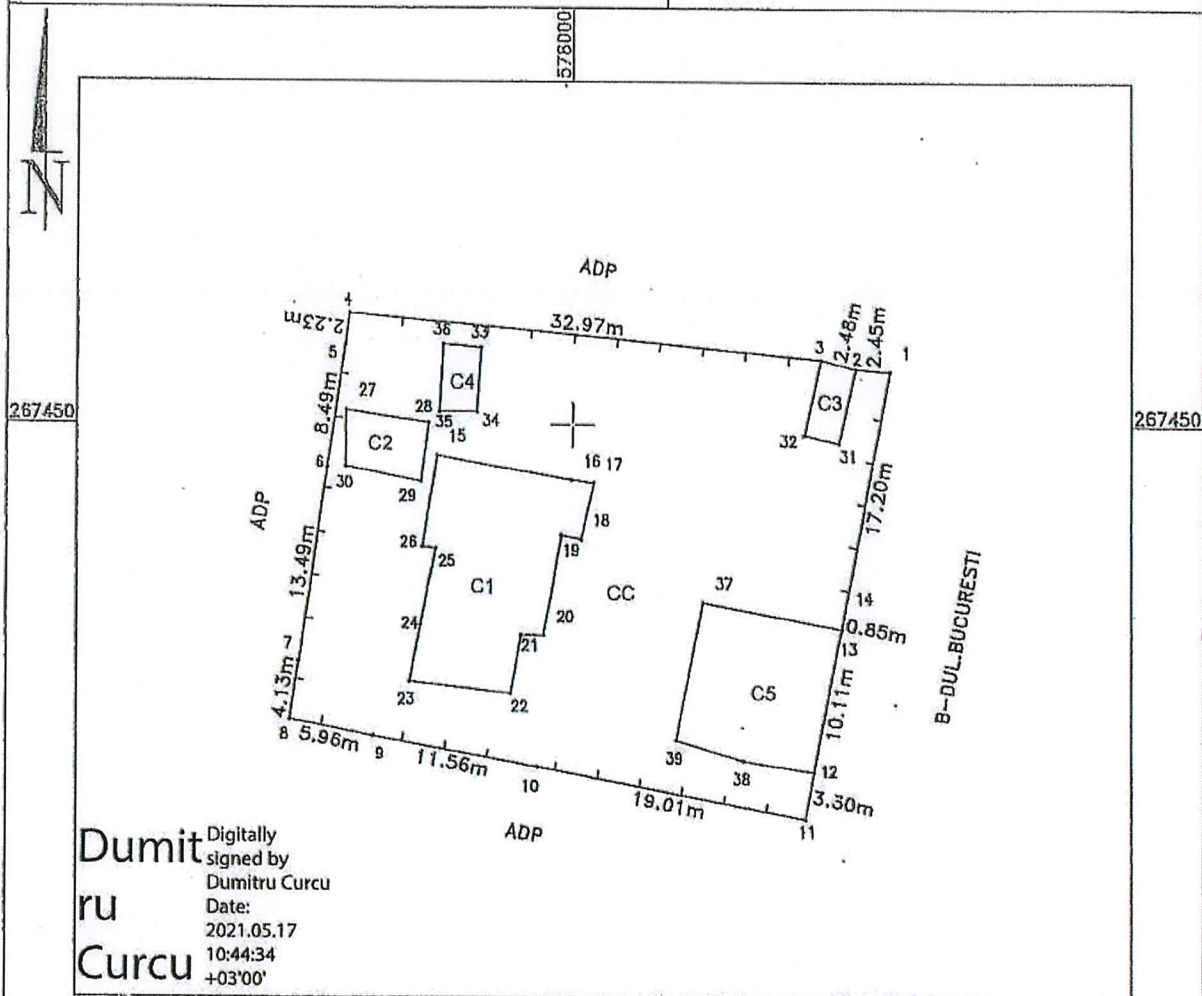
Strada 110 Bucuresti

Strada

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1: 500

NR.CADASTRAL	SUPRAFATA (mp)	ADRESA IMOBILULUI
41325	1116	JUD.GIURGHIU MUN.GIURGHIU B-DUL.BUCURESTI NR.37
CARTEA FUNCIARA NR. :41325		UAT: GIURGHIU



Dumitru Curcu Digitally signed by Dumitru Curcu
Date: 2021.05.17 10:44:34 +03'00'

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

NR. PARCELA	CATEGORIE DE FOLOSINTA SUPRAFATA DIN MASURATORI (mp)	MENTIUNI
1	CC	1116
		IMPREJMUIT IN TOTALITATE CU GARD DIN LEMN.
	TOTAL	1116

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

COD CONSTR.	DESTINATIA	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (mp)	MENTIUNI
C1	CL	136	LOCUINTA-P+1 S.construita la sol =136 m.p.
C2	CA	22	GARAJ S.construita la sol =22 m.p.
C3	CAS	13	MAGAZIN S.construita la sol =13 m.p.
C4	CA	12	GARAJ S.construita la sol =12 m.p.
C5	CIE	99	MAGAZIN S.construita la sol =99 m.p.
	TOTAL	282	

SUPRAFATA TOTALA MASURATA A IMOBILULUI = 1116 MP
SUPRAFATA DIN ACT = 1116 MP

CERTIFICAT
 EXECUTAT DE S.C. RAYCAD TOPO SRL
 AUTORIZAT SRI RO-BV NR 10947/2016
 (SINGH)
 Conținutul prezentei autorizări este în conformanță cu planul de cadastru și cartografiere al terenului în cauză, care este în conformanță cu legislația din domeniu.
 Sursa: BOMTRU
 Categoria B
 Clasa III
 Data: 14.05.2021

INSPECTOR

Confirm introducerea in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

PI Liviu Ristea

Stampila BCPI

**ELABORARE PUZ PENTRU „IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII
COMERCIALE LA PARTER”**

BD. BUCUREȘTI NR. 37, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU

- AVIZE OBTINUTE -

NR.	AVIZATOR	NUMAR	DATA
1	AVIZ OPORTUNITATE	10	08.11.2021
2	APA-SERVICE GIURGIU (AMPLASAMENT)	168	05.01.2022
3	APA-SERVICE GIURGIU (BRANSAMENT)	169	05.01.2022
4	APA-SERVICE GIURGIU (RACORD)	170	05.01.2022
5	E-DISTRIBUTIE MUNTENIA	09223136	17.12.2021
6	TERMOELECTRICA	5039	13.12.2021
7	DISTRIGAZ	317013410	10.12.2021
8	DIRECTIA PATRIMONIUL PMG	56351	17.01.2022
9	ISU - SECURITATE LA INCENDIU	2921194	10.12.2021
10	DSP	374	09.12.2021
11	IPJ - SERVICIUL RUTIER	485770	22.12.2021
12	APM	11203	26.01.2022



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

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 46856/ 06.10.2021

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de TC CONSTRUCT SRL, reprezentată prin Alina Telehoi
cu sediul în mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș, nr. 116,
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 39618/ 19.08.2021;
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

„IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”
generat de imobilul situat în bd. București, nr. 37, cf. CU nr. 396/ 23.06.2021

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, bd. București, nr. 37

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 1116mp, de formă relativ regulată – dreptunghiulară (construit pe o suprafață de aprox 282 mp), zonă relativ plană, cu foarte mici declivități; identificat prin nr. cadastral 41325 și carte funciară 41325, rezultat în urma alipirii a 5 imobile cf. Act de alipire nr. 507/ 21.04.2021 emis de NP Ujeniuc Marinela: nr. cad. 32068 (5663 vechi), CF 32068 (7167/N vechi): 816mp; nr. cad. 31074 (2015 vechi), CF 31074 (849/N vechi): 25mp; nr. cad. 31075 (2014 vechi), CF 31075 (849/N vechi): 101mp; nr. cad. 31076 (2013 vechi), CF 31076 (849/N): 64mp; nr. cad. 40401 (5664 vechi), CF 40401 (7168/N vechi): 110 mp.

Cf. extras CF nr. 41325/ 11.08.2021, pe teren sunt realizate următoarele construcții:

- corp C1 - locuință P+1, S= 136mp,
- corp C2 - garaj, S=22mp,
- corp C3 - magazin, S=13mp,
- corp C4 - garaj, S=12mp,
- corp C5 - magazin, S=99mp.

Se propune desființarea tuturor corpurilor existente pe teren.

Vecinătăți:

- nord: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 41758 (alee de acces/ bl. 28/ 853);
- sud: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 41758 (alee de acces/ bl. 43/ 1D);
- est: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 39138 (bd. București);
- vest: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – nr. cad./ CF 41758 (alee de acces/ bl. 27/ 853); și garaje.

Situația juridică:

Imobilul (teren + construcții) se află în proprietatea TC CONSTRUCT SRL (CUI 15927294), conform Act de alipire nr. 507/ 21.04.2021 emis de NP Ujeniuc Marinela.

Cf. extras CF nr. 66660/ 11.08.2021 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:

- LM2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri;
- 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 LM2 în LC – zona pentru locuire colectivă cu spații comerciale la parter și funcțiuni complementare permise: IS – instituții și servicii, SV- spații plantate, agement, sport, C – Căi de comunicație rutieră, TE – Echipare tehnico-edilitară, GC – gospodărie comunală; ținând cont de faptul că imobilul este situat într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective cu regimu de înălțime P+4 cu parter comercial și aliniate la bd. București.

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 URBANIZE SRL, urb. Mihai NECULA, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în organizarea funcțională și volumetrică a unei microzone de locuire colectivă garnisită cu o zonă comercială la parter, prin implementarea unui imobil cu regim de înălțime aflat în relație de interdependență cu zonele construite învecinate și în concordanță cu țesutul urban existent; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 50%

CUT maxim propus = 2,20mp ADC/ mp teren

Rh maxim = D+P+3E+4R+5R, cu încadrare în h. maxim = 18m

Suprafață spații verzi = 20%

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 definitiva 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, cf. PUG:

- Pentru funcțiuni comerciale:

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată;
 - un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată.
- b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.
- c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Pentru locuințe colective:

- a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
 - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

Cf. art. 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 pe latura de nord, din drumul de acces din bd. București; dimensionarea, tipul și numărul acestora se va studia prin documentația de urbanism astfel încât să fie asigurate condițiile specifice funcțiunii propuse.

Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru bd. București (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).

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 bransare 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.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 396/ 23.06.2021.

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 nr. 45713/ 29.09.2021.

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. 396/ 23.06.2021.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VÂRZARU

Întocmit,
Adriana DAIA

Nr. 168 / 05.01.2022

AVIZ DE AMPLASAMENT

CĂTRE,

TC CONSTRUCT S.R.L.

Rep. legal: Telehoi Alina-Rodica

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **16653/02.12.2021**, prin care solicitați eliberarea **avizului de amplasament** în scopul, "**Obținere autorizație de desființare clădiri C1, C2, C3, C4 și C5 și construire imobil în regim D+P+4E+5 retras (demisol-parcare, parter-spațiu comercial, etaj 1-5 locuințe colective)**", vă comunicăm că APA SERVICE S.A. Giurgiu nu deține rețele de alimentare cu apă și de canalizare pe amplasamentul terenului identificat prin nr. **cadastral 41325**, situat în jud. Giurgiu, **mun. Giurgiu, bdul București, nr. 37**.

Menționăm că imobilul beneficiază de serviciul de alimentare cu apă conform, Contract 1630/15.02.2008 și 346/27.05.2010.

D.E.A.C.,
ing. Soare Viorel



Serviciu GIS - Avize,
ing. ~~Năiță~~ Andrei

Întocmit,
Ursu Alexandru

Nr. 189 / 05.01.2022

AVIZ DE BRANȘARE DEFINITIV

CĂTRE,

TC CONSTRUCT S.R.L.

Rep. legal: Telehoi Alina-Rodica

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **16654/02.12.2021**, prin care solicitați eliberarea **avizului definitiv** privind **branșarea** la rețeaua de alimentare cu apă a **terenului** situat în jud. Giurgiu, **mun. Giurgiu, bdul București, nr. 37**, identificat prin **nr. cadastral 41325**, vă comunicăm următoarele:

- branșarea se va executa în conducta amplasată pe aleea dintre bl. 43/4D, sc. F și teren, din - **PE, De 90 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.

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

D.E.A.C.,
ing. Soare Viorel



Serviciu GIS - Avize,
ing. Năiță Andrei

Întocmit,
Ursu Alexandru

Nr. 170 / 05.01.2022

AVIZ DE RACORDARE DEFINITIV

CĂTRE,

TC CONSTRUCT S.R.L.

Rep. legal: Telehoi Alina-Rodica

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **16654/02.12.2021**, prin care solicitați eliberarea **avizului definitiv** privind **racordarea** la rețeaua de canalizare menajeră a **terenului** situat în jud. Giurgiu, **mun. Giurgiu, bdul București, nr. 37**, identificat prin **nr. cadastral 41325**, vă comunicăm următoarele:

- racordarea se va executa în **căminul de vizitare** al rețelei de canalizare menajeră situat în parcare laterală adiacentă blocului 24/511 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 evacuate 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.

D.E.A.C.,
ing. Soare Viorel



Serviciu GIS - Avize,
ing. Năiță Andrei

Întocmit,
Ursu Alexandru



E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.

Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI

Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 09223136 din 17/12/2021

Catre

TC CONSTRUCT S.R.L., domiciliul/sediul in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **GIURGIU**, **Strada Vlad Tepes, nr. 116, bl. CORP TC**, sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **09223136 / 08/12/2021**, pentru obiectivul **Elaborare PUZ pentru "Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter"** cu destinatia **DESFIINTARE CLADIRI C1, C2, C3, C4, C5 SI CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E+5 RETRAS** situat in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **GIURGIU**, **Bulevardul Bucuresti**, nr. **37**, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 09223136 / 17/12/2021

- 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, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire. Prezentul s-a eliberat in vederea obtinerii PUZ. Cand se va solicita aviz de amplasament pentru construirea imobilului la care se face referire in PUZ, va fi necesara devierea capacitatilor energetice aflate in zona obiectivului:- firida si cablu 3*50+70 din bloc 27, sc.A, cablu 3*150+70 din bloc 43, sc.A, cablu 4*6 si cablu 2*10- doua bransamente clienti.

- 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 **La inceperea lucrarilor se va solicita asistenta tehnica de la U.O.Giurgiu (Ing. Ionescu Mihai, tel.**

Chivu Marian , **Craiciu Marius** (, **Lae Tudor** (),**

- 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 **La inceperea lucrarilor se va solicita asistenta tehnica de la U.O.Giurgiu (Ing. Ionescu Mihai, tel.** **Chivu Marian** , **Craiciu Marius** , **Lae Tudor** 07 1).**

- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

*** Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta DA ☐ NU ☒

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

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 396 / 26/06/2021, respectiv pana la data de 23/06/2022.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza - planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Giurgiu**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
Manager UT Giurgiu
Gheorghe Costin-Alexandru

Verificat
Schiopu Ana Denis

Intocmit
Dogaru Mirela

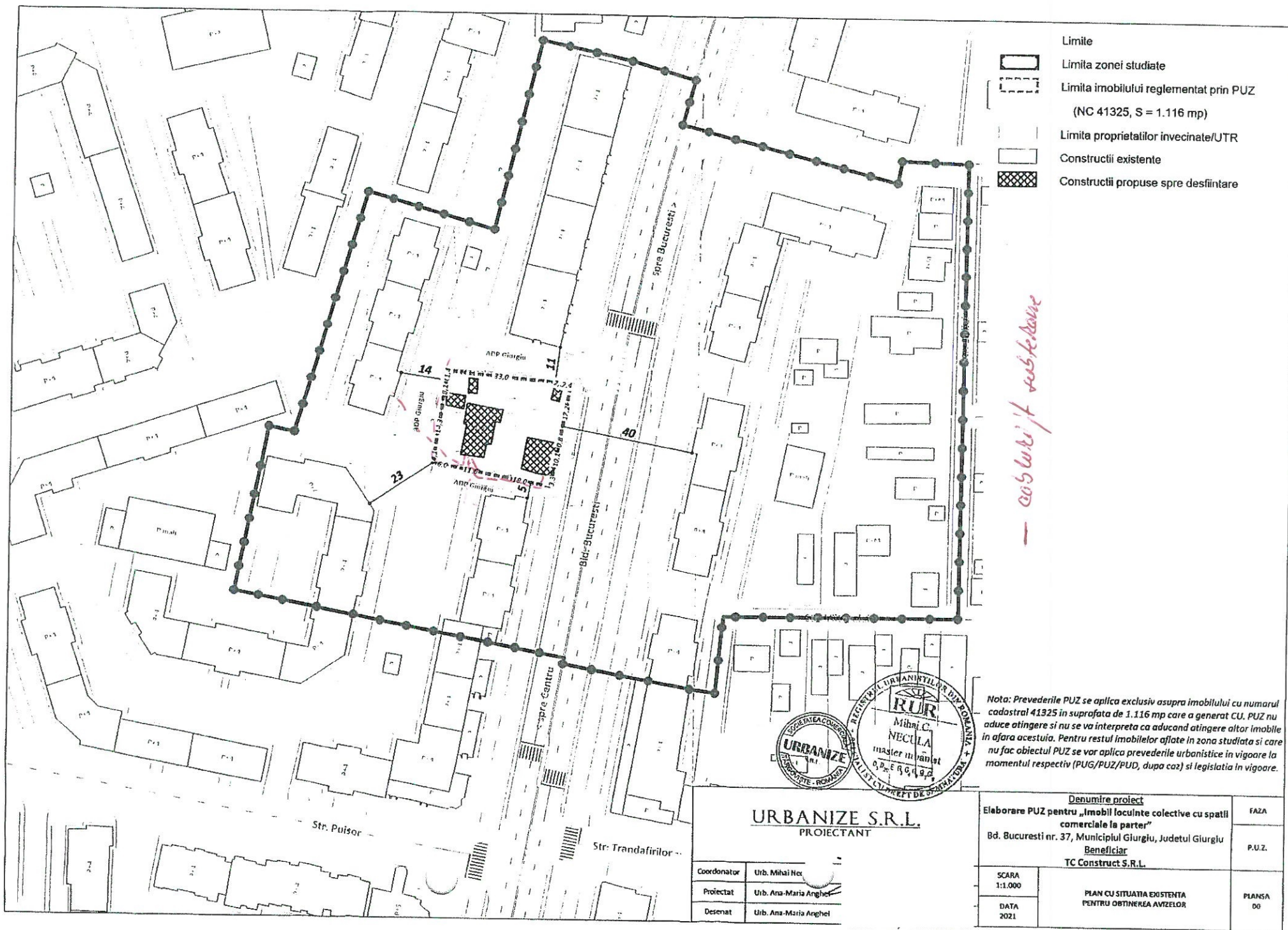
Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

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)



UZINA TERMoeLECTRICA PRODUCTION GIURGIU SA	
INTRARE	Nr. 5039
IESIRE	
Ziua	13
Luna	12
Anul	2021

CATRE,

SC TC CONSTRUCT SRL

Ca raspuns la adresa dumneavoastra inregistrata la S.C. U.T.P. GIURGIU S.A. sub nr. 4855 din 02.12.2021 , referitoare la obtinerea avizului de amplasament in scopul obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul:

„ **Obtinere autorizatie de desfiintare cladiri C1, C2, C3, C4, C5 si construire imobil in regim D+P+4E+5 retras (demisol-parcare, parter-spatiu comercial, etaj 1-5 locuinte colective)** ” , in municipiul Giurgiu , bld. Bucuresti , nr. 37 , identificat prin CF nr. 41325 si nr.cad. 41325 ,conf. Certificat de Urbanism nr. 396 / 23.06.2021 , va comunicam ca UTP Giurgiu SA are in exploatare retele preizolate subterane de alimentare cu energie termica configurate pe planul de situatie atasat .

S.C. UTP Giurgiu SA acorda **AVIZ FAVORABIL** pentru obtinerea autorizatiei de construire privind lucrarea mai sus mentionata , cu conditia ca la executia lucrarilor in apropiere cu retelele de alimentare energie termica , veti solicita prezenta personalului din cadrul UTP Giurgiu SA . Este necesar sa respectati distantele minime de apropiere si intersectii cu retelele de termoficare existente . In aceste zone sapaturile se vor executa manual , iar dupa finalizare se va incheia proces verbal de lucrari ascunse .

DIRECTOR GENERAL
Ing. Cepraga Sorin Cornel

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



Direcția Operațională
Departament Menținută Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Ioana Tudor

TC CONSTRUCT SRL reprezentată prin
TELEHOI ALINA

Str. Vlad Țepeș, nr. 116,
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu

Nr/dată: 317.013.410/10.12.2021

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **317.013.410** din **08.12.2021**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborarea unor studii de specialitate plan urbanistic zonal pentru – imobil locuințe colective cu spații la parter** - în Mun. Giurgiu, Bd-ul. București, nr. 37 sau identificat prin nr. cadastral 41325, Jud. Giurgiu în urma analizei documentelor, va transmitem planul de situație scara 1:1000 vizat de societatea noastră, proiect nr. nespecificat elaborat de URBANIZE SRL/ urb. Ana Maria Anghel, completat cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

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

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile si/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poză la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Terenurile sunt traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E.) proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PMSRS/PMSRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urmă analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mențiunile:

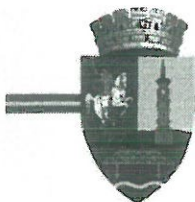
1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. 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 (PMSRS/PMSRM), 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 Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”
5. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 “Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații”. **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.**
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 “Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”.

8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 396 din 23.06.2021 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu.

Adrian DOBREA
ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL **Ioana TUDOR**
Operator Cerere – Informații
Directia Operațională
Departament Menținanță
Specializată
(2)

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:1000; plan GIS DGSR, Tabelul 1 și 2 din NTPEE,
Achitat cu chitanță/ordin de plată nr. - din dată 08.12.2021 factură nr. ATP 1904832273.



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

Primaria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Direcția Patrimoniu
Compartimentul Cadastru Evidență Străzi
Nr.56351/17.01.2022

ACORD

C Ă T R E,

TC CONSTRUCT SRL
Str.Vlad Țepeș nr.116, Corp TC, Giurgiu

Referitor la adresa dvs. 56351/07.12.2021, prin care solicitați eliberarea Acordului Direcției Patrimoniu, în scopul „**Obținere Autorizației de desființare clădiri C1, C2, C3, C4, C5 și construire imobil în regim D+P+4E+5 retras (demisol –parcare , parter-spațiu comercial, etaj 1-5 locuințe colective)**”, conform Certificat de Urbanism nr.396/23.06.2021 pentru imobilul situat în B-dul. București nr.37, ce face obiectul Actului de alipire nr.507/21.04.2021, identificat cu nr. cadastral 41325, vă comunicăm:

- în urma analizării documentației depuse, vă înaintăm **acordul de executare** a unor căi de acces auto pe domeniul public al municipiului Giurgiu, în condițiile impuse de Regulamentul aprobat prin H.C.L.M. nr. 180/30.05.2017, actualizat prin H.C.L.M. nr.42/25.02.2021;

-se vor respecta condițiile impuse prin avizul nr.485770/22.12.2021, emis de Inspectoratul de Poliție județean Giurgiu, Serviciul Rutier.

- după obținerea Autorizației de construire, în situația în care va fi afectată partea carosabilă sau trotuarul pietonal , executantul lucrării va prezenta la sediul Primăriei planul de management al traficului, avizat de IPJ Giurgiu.

- executarea lucrărilor pe domeniul public, vor fi obligatoriu semnalizate prin indicatoare de circulație și bandă reflectorizantă în conformitate cu normele metodologice în vigoare și a OUG nr. 195/2002, privind circulația pe drumurile publice

- durata de valabilitate a acordului este de 12 luni de la emiterea acestuia;

- taxa în valoare de 80 lei, a fost achitată la Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu;

- prezentul acord nu ține loc de autorizație de construire .

PRIMAR
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT
CÎRJALIU EMILIA

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



Nesecret
Ex.nr. 1
Nr. 2921194
Din 10.12.2021
Giurgiu

CĂTRE,

S.C. TC CONSTRUCT S.R.L.
urb.mihai.necula@gmail.com

Ca urmare a cererii dumneavoastră din 03.12.2021, înregistrată la instituția noastră cu nr. 2921194 din 03.12.2021, referitoare la emiterea avizului de securitate la incendiu pentru proiectul „ELABORARE P.U.Z. PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”, ce se va realiza în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, bld. București, nr. 37, conform pct. d.4) din certificatul de urbanism nr. 396/23.06.2021 emis de Primăria Municipiului Giurgiu, vă informez că în conformitate cu prevederile *Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată* și *H.G. nr. 571/2016*, la această fază nu este necesară emiterea avizului de securitate la incendiu.

Autorizația de construire nu se va emite fără solicitarea avizului de securitate la incendiu.

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

Cu deosebită stimă,

INSPECTOR SEF
Locotenent colonel

ing. COVAȚI RADU



MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI
GIURGIU

Giurgiu, STR. BUCURESTI, BL. 114, SC. A; Tel.0246/214176; Fax.0246/217251; e-mail:secretariat@dspgiurgiu.ro;

NOTIFICARE
Nr. 374 / data eliberarii: 09/12/2021

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 251/16.03.2012 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministerului 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 si in urma studierii documentatiei inregistrata la DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI GIURGIU sub nr. 832 din 02/12/2021, emite

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

Pentru obiectivul:

DDESFIINTARE CLADIRI C1, C2, C3, C4, C5 SI CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM D+P+4E+5 RETRAS (DEMISOL - PARCARE, PARTER-SPATIU COMERCIAL, ETAJ 1-5 LOCUINTE COLECTIVE)

Situat in: judetul GIURGIU, localitate GIURGIU, strada BUCURESTI, nr. 37, bloc -, scara -, etaj -, apartament -

Solicitata de: SC TC CONSTRUCT SRL REPR. PRIN TELEHOI ALINA

Adresa: GIURGIU, STR. VLAD TEPES, NR. 116

CNP: -

Nr. Registru Comertului: J52/427/2003

Cod fiscal: 15927294

Avand profilul de activitate: LOCUINTE SI COMERT

Referat nr.: 365 / 09/12/2021

Intocmit de: ASISTENT MEDICAL PRINCIPAL DE IGIENA - BUGA VICENTIU

Cu clauzele: RESPECTAREA PREVEDERILOR ORD MS NR. 119/2014.

DIRECTOR EXECUTIV,
DR. STOENESCU IULIAN



Intocmit document
CONSILIER SUPERIOR
LOLOIU PETRONELA

Intocmit referat,
ASISTENT MEDICAL PRINCIPAL DE IGIENA
BUGA VICENTIU



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN GIURGIU
SERVICIUL RUTIER

Către

S.C. TC CONSTRUCT S.R.L.

Mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș, nr. 116, corp TC, județul Giurgiu

Urmare cererii dumneavoastră din data de 16.12.2021, înregistrată la I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier cu numărul de mai sus, prin care solicitați avizul poliției rutiere în vederea obținerii autorizației de construire pentru obiectivul “**Obținere autorizație de desființare clădiri C1, C2, C3, C4, C5 și construire imobil în regim D+P+4E+5 retras (demisol-parcare, parter-spațiu comercial, etaj 1-5 locuințe colective)**”, nr. cad 41325, în municipiul Giurgiu, în urma studierii documentației, vă comunicăm avizul de principiu, cu următoarele completări:

- respectarea proiectului depus pentru avizare la I.P.J. Giurgiu și a legislației privind executarea lucrărilor în zona drumului public;
- prezentul aviz **nu dă dreptul de execuție**, iar înainte de începerea lucrărilor în ceea ce privește amenajarea accesului rutier, după obținerea autorizației de construire, în situația în care va fi afectată partea carosabilă sau trotuarul pietonal, **executantul lucrării** va prezenta la I.P.J. Giurgiu, Planul de management al traficului, graficul de execuție al lucrărilor și mijloacele de semnalizare rutieră temporară;
- în cazul încălcării vreunei norme legale prevăzute în actele normative ce reglementează activitatea desfășurată, executantul lucrării, proiectantul sau verificatorul de proiect, după caz, poartă întreaga răspundere;
- s-a achitat taxa de aviz cu chitanța seria TS321 nr. 10000669223 în valoare de 100 lei.

Cu stimă,

ȘEFUL INSPECTORATULUI
Comisar șef de poliție
GEORGESCU CONSTANTIN-CĂTĂLIN

Î/ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Inspector principal de poliție
LUCA DANIEL LIVIU



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 11203 din 26.01.2022

Ca urmare a notificării adresate de **SC TC CONSTRUCT SRL**, cu sediul în Municipiul Giurgiu, str. Vlad Țepeș, nr. 116, Corp TC, județul Giurgiu, privind planul „**Elaborare PUZ – Desființare clădiri C1, C2, C3, C4, C5 și construire imobil în regim D+P+4E+5 retras (demisol-parcare, parter-spațiu comercial, etaj 1-5 locuințe colective)**”, propus a fi implementat în municipiul Giurgiu, B-dul București, CF 41325, nr. Cad. 41325, jud. Giurgiu, înregistrată la APM Giurgiu cu nr. 11203 din 27.12.2021. 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;
- Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. 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;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu,

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit în format electronic, din data de 27.12.2021, a completărilor depuse la documentație;
 - în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1, pct. 1 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,
- decide:**

Planul P.U.Z. „Elaborare PUZ – Desființare clădiri C1, C2, C3, C4, C5 și construire imobil în regim D+P+4E+5 retras (demisol-parcare, parter-spațiu comercial, etaj 1-5 locuințe colective)”, propus a fi implementat în municipiul Giurgiu, B-dul București, CF 41325, nr. Cad. 41325, jud. Giurgiu, **titular SC TC CONSTRUCT SRL, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**



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

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



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 pe care se propune implementarea planului are suprafața totală de 1116 mp;
- categoria de folosință este teren curți construcții intravilan situat în Giurgiu;
- prin prezentul PUZ se propune organizarea funcțională a unei microzone de locuire colectivă garnisită cu o zonă comercială la parter, prin implementarea unui imobil cu regim mediu de înălțime, cu funcțiune mixtă, respectiv la etajele superioare locuire colectivă, la parter zonă de comerț, respectiv amenajarea de spații verzi ambientale și de spații pentru parcaje, sistematizarea accesurilor în incintă, racordarea la rețelele de transport existente, bransare la rețelele tehnico-edilitare și realizarea împrejurii;
- alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate și alimentare cu gaze și cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă;

Bilanț teritorial

Criteriu	Reglementări în vigoare conform PUG		Reglementări propuse prin PUZ	
UTR – funcțiune dominantă	LM2 – Locuire individuală		LC – locuire colectivă-	
POT maxim	35%-		505	
CUT maxim	1,0		2,20	
Rh maxim	P+1E+M		D+P+3E+4R+5R	
H maxim construcții (excepție echipamente tehnice, publicitare, etc)	10 m		20 m	
Suprafața maximă construită la sol	391 mp-	35%-	558 mp	50%
Suprafața minimă spații verzi private amenajate în incintă	335 mp	30%	223 mp	20%
Suprafața minimă circulații pietonale, carosabile și alte amenajări	x	x	335	30%
Suprafața cedată în domeniul public	0 mp	0%	0 mp	05
Suprafața zona reglementată prin PUZ	1116 mp	100%	1116 mp	100%

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;*



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

Adresa Sos. București, Bl 111, Sc A+B

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410

e-mail : office@apmgiurgiu.ro

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

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);
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) -- impact nesemnificativ, având în vedere mărimea și natura planului; planul urmează a se realiza pe un teren arabil intravilan în suprafață totală de 1116 mp;
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural -- nu este cazul;
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului -- nu este cazul;
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv -- nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional -- nu este cazul;

Obligațiile titularului:

- respectarea legislației de mediu în vigoare.
- respectarea condițiilor impuse prin actele emise de alte autorități;
- respectarea propunerilor planului;
- se interzice evacuarea apelor uzate în cursurile de suprafață;
- deșeurile se vor colecta selectiv în vederea valorificării prin unități specializate;
- titularul se va prezenta la autoritatea competentă de protecția mediului în vederea emiterii actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape de realizare a investiției

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- anunțuri publice ale titularului privind solicitarea avizului de mediu publicate în cotidianul național „Jurnal Giurgiuvean”, din data de 03.12.2021, respectiv în „Giurgiuveanul” din data de 06.12.2021.
- anunț public al titularului privind decizia etapei de încadrare publicate în cotidianul național „Jurnal Giurgiuvean”, din data de 05.08.2021, respectiv anunț APM Giurgiu pe site propriu în data de 07 – 12.01.2022.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
JUR. JOANA POPESCU**

**ȘEF SERVICIU AAA
ING. DĂNUȚ NEGOIȚĂ**

**INTOCMIT,
ING. IULIANA DRAGOMIR**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

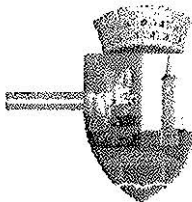
Adresa Sos. București, Bl 111, Sc A+B

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410

e-mail : office@apmgr.anpm.ro

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





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.27.496/22.06.2022

Către,

TC CONSTRUCT SRL

Adm. Telehoi Alina

Giurgiu, Str. Vlad Țepeș, Nr.116

Referitor la adresa dumneavoastră nr.178/20.06.2022, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.27.004/20.06.2022, în completarea adresei noastre nr.25.679/09.06.2022, vă comunicăm disponibilitatea instituției noastre pentru o viitoare procedură de închiriere/concesionare a terenului, ce face obiectul proiectului de investiții "Construire imobil în regim S+P+4E+5 retras" (subsol, parcare, parter, spațiu comercial, etaj 1-5 locuințe colective), cu destinația de parcare.

Precizăm că, solicitarea dumneavoastră, va fi supusă dezbaterii și aprobării într-o ședință viitoare a Consiliului Local.

PRIMAR,
Anghelescu Adrian

**DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,**

Trăistaru Cristian

ÎNTOCMIT,

Stăp, Livia

SC TC CONSTRUCT SRL
GIURGIU
CUI: RO 15927294
J52/427/2003
tccgiurgiu@gmail.com
TEL: 0246211011

NR. 178/20.06.2022

**CATRE,
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU**

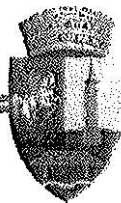
Avand in vedere realizarea obiectivului de investitii "Construire imobil in regim S+P+4E+5retras" (subsol-parcare,parter-spatiu comercial,etaj 1-5 locuinte colective) situat pe Bdul.Bucuresti nr.37,Giurgiu, identificat prin Planul de incadrare in zona si Planul de situatie CF 41325 si nr.CAD 41325, de catre SC TC CONSTRUCT SRL , in completare la adresa dvs.nr.25679/09.06.2022 va rugam sa ne comunicati disponibilitatea dumneavoastra pentru inchiriere/concesionare a terenului ce va face obiectul parcarii, in suprafata de aproximativ 156mp.

Cu respect,

ADMINISTRATOR

Ing.Telehoi Alina





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.25.679/09.06.2022

CĂTRE,

TC CONSTRUCT SRL

Adm. Telehoi Alina

Glurgiu, Str. Vlad Țepeș, Nr.116

Având în vedere adresa dumneavoastră nr.162/08.06.2022, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.25.594/08.06.2022, prin care solicitați amenajarea a 12 locuri de parcare pe terenul ce aparține domeniului public, adiacent terenului proprietate a dumneavoastră, situat în bulevardul București, nr.37, pe latura de vest pentru realizarea obiectivului de investiții "Construire imobil în regim S+P+4E+5 retras" (subsol, parcare, parter, spațiu comercial, etaj 1-5 locuințe colective), vă comunicăm că am luat la cunoștință de solicitarea dumneavoastră și suntem de acord cu amenajarea locurilor de parcare.

PRIMAR,

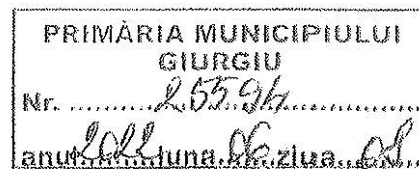
Anghelescu Adrian

**DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,**

Trăistaru Cristian

ÎNTOCMIT,

Stan, Livia



SC TC CONSTRUCT SRL
GIURGIU
CUI: RO 15927294
J52/427/2003
tcgiurgiu@gmail.com
TEL: 0246211011

NR. 162/08.06.2022

CATRE,
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU

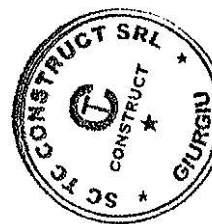
Avand in vedere realizarea obiectivului de investitii "Construire imobil in regim S+P+4E+5retras" (subsol-parcare, parter-spatiu comercial, etaj 1-5 locuinte colective) situat pe Bdul. Bucuresti nr.37, Giurgiu, identificat prin Planul de incadrare in zona si Planul de situatie CF 41325 si nr.CAD 41325, de catre SC TC CONSTRUCT SRL , va rugam sa aprobat amenajarea a 12 locuri de parcare pe domeniul public, adiacent terenului nostru, pe latura de vest.

In acest sens atasam Certificatul de Urbanism nr.396/23.06.2021 si plansa cu propunerea de amenajare a celor 12 locuri de parcare, in suprafata de aprox.156mp.

Cu respect,

ADMINISTRATOR

Ing.Telehoi Alina



F A C T U R A

Seria **RUR** Nr. **1028999**

Furnizor : **REGISTRUL URBANISTILOR**
 Nr. Reg. Com.:
 Cod fiscal: 17244352
 Sediul : BUCURESTI
 Judetul : Bd.N.Balcescu nr.17A
 Contul : RO12TREZ70020F305000XXXX
 Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator : **TC CONSTRUCT SRL**
 Nr.ord.reg.com./an: J52/427/2003
 Codul fiscal : RO15927294
 Sediul : GIURGIU
 STR.VLAD TEPES NR.116
 Judetul : GIURGIU
 Contul :
 Banca :

Nr. facturii : 1028999
 Data(ziua,luna ,anul): 28.01.2022
 Nr. aviz insotire a marfii

Cota T.V.A. :

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ URB.NECULA MIHAI BENEFC TC CONSTRUCT SRL AMPL.B-DUL.BUCURESTI NR.67 MUN.GIURGIU JUD.GIURGIU	LEI		543.8700	543.87	
Mod de plata Ord.Plt: 543.87 Document: 1028999/28.01.2022						
Intocmit de: CUCIUREANU SORINA Serie/Nr.act: / CNP:		Eliberat:				
Semnatura si stampila furnizorului	Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria					



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

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 55262/ 25.11.2021

REZULTATUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI – ETAPA I

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 „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”**, situat în bd. București, nr. 37, identificat prin nr. cadastral 41325 și carte funciară nr. 41325, aflat în proprietatea TC CONSTRUCT SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 396/ 23.06.2021, și avizul de oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021;

și pentru care a fost elaborat studiul de oportunitate nr. - de URBANIZE SRL, întocmită de urb. Mihai NECULA, urbanist atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D3, DZ0, E, G3, G4, G5, G7, G8;

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. 52457/ 10.11.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 10.11.2021-24.11.2021 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 8:00-11:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

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

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

- certificat de urbanism nr. 396/ 23.06.2021;
- aviz de oportunitate nr. 46856/ 06.10.2021;
- studiu de oportunitate elaborat URBANIZE SRL, întocmit de urb. Mihai NECULA; ce cuprinde piese scrise (memoriu tehnic explicativ) și piese desenate (0.1. încadrare în teritoriu, ortofotoplan; 0.2. încadrare în

teritoriu, harta militară; 0.3. încadrare în PUG, UTR LM2; 1. situație existentă, disfuncționalități; 2. reglementări urbanistice, zonificare; 3. mobilare exemplificativă; 4. reglementări, echipare edilitară; 5. proprietatea asupra terenurilor).

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 și/ sau propuneri din partea publicului.

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

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartimentul Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/ 19.03.2018.

Prezentul raport/ rezultat:

- stă la baza întocmirii Raportului informării și consultării publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Bogdan BONTAȘ

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informațiile de interes public*, ale Legii nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, ale 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* și ale HCLM Giurgiu nr. 196/ 2011 *privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și de urbanism*;

Primăria Municipiului Giurgiu aduce la cunoștința publicului interesat, intenția de elaborare a documentației pentru obiectivul PLAN URBANISTIC ZONAL „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”, bd.București nr.37, mun. Giurgiu, jud.Giurgiu

Publicul interesat este invitat:

- să consulte documentația la sediul primăriei din bd. București, nr. 49-51, în perioada 10.11.2021-24.11.2021, între orele rezervate programului cu publicul (marți și joi: 09:00-13:00) sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro la secțiunea Direcției Urbanism; perosană de contact: Bogdan BONTAȘ – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;

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

ARHITECT ȘEF,

Ioana Cătălina VĂRZARU

STUDIU DE ÎNSORIRE

pentru proiectul

Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”

Bd. Bucuresti, nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu

1. DATE GENERALE:

Denumirea proiectului:	Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”
Amplasament:	Bd. Bucuresti, nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu
Beneficiar:	TC Construct S.R.L.
Proiectant general:	S.C. ACTIV DESIGN STUDIO S.R.L.
Categ. de importanta:	„C”
Clasa de importanta:	III
Faza de Proiectare:	PUZ
Data elaborării:	Noiembrie 2021
Nr. proiect:	

2. MOTIVUL EFECTUĂRII STUDIULUI:

Analizarea modului în care umbra imobilului propus afectează iluminatul natural al clădirilor învecinate. Fiecare cameră a obiectului de arhitectura propus trebuie să fie luminată direct timp de minim 1,5 ore pe zi.

3. ARGUMENTE DE ORDIN LEGISLATIV ȘI TEHNIC

Proiectarea imobilului s-a făcut cu respectarea prevederii legii **Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014** (M.Of. nr.127/2014) privind mediul de viață al populației, CAP. I-Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art.3 care prevede ca **zi de referință solstițiul de iarnă (21/22 decembrie)** precum și a prescripțiilor de proiectare privind iluminatul natural **Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002** pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe, **indicativ NP 057/02**, Anexa 3.4. (D) „Însorirea” care prevede ca **zile de referință: 21februarie și 21 octombrie; indicativ NP 016 din 1996, NP 057 - din 2002, Legea 287/2009.**

4. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

Imobilul format din teren intravilan are suprafata de 1116 mp din acte. Conform extrasului de Carte Funciara pentru informare, imobilul inscris in Cartea Funciara avand nr. cadastral 41325 pentru teren este proprietatea TC Construct S.R.L., cota actuala 1/1. Imobilul nu se afla pe lista cuprinzand monumente istorice actualizata in 2015 si nu se afla la mai putin de 100m fata de imobile aflate in aceasta lista.

Vecinatati ale terenului:

Nord - Strazi de acces imobile locuinte invecinate

Est - Soseaua Bucuresti

Sud - Imobil locuinte P+4

Vest - Strazi de acces imobile locuinte invecinate

Indicatori urbanistici:

POT propus=50%

CUT propus=2.2

Regim inaltime – D+P+3E+4R+5R

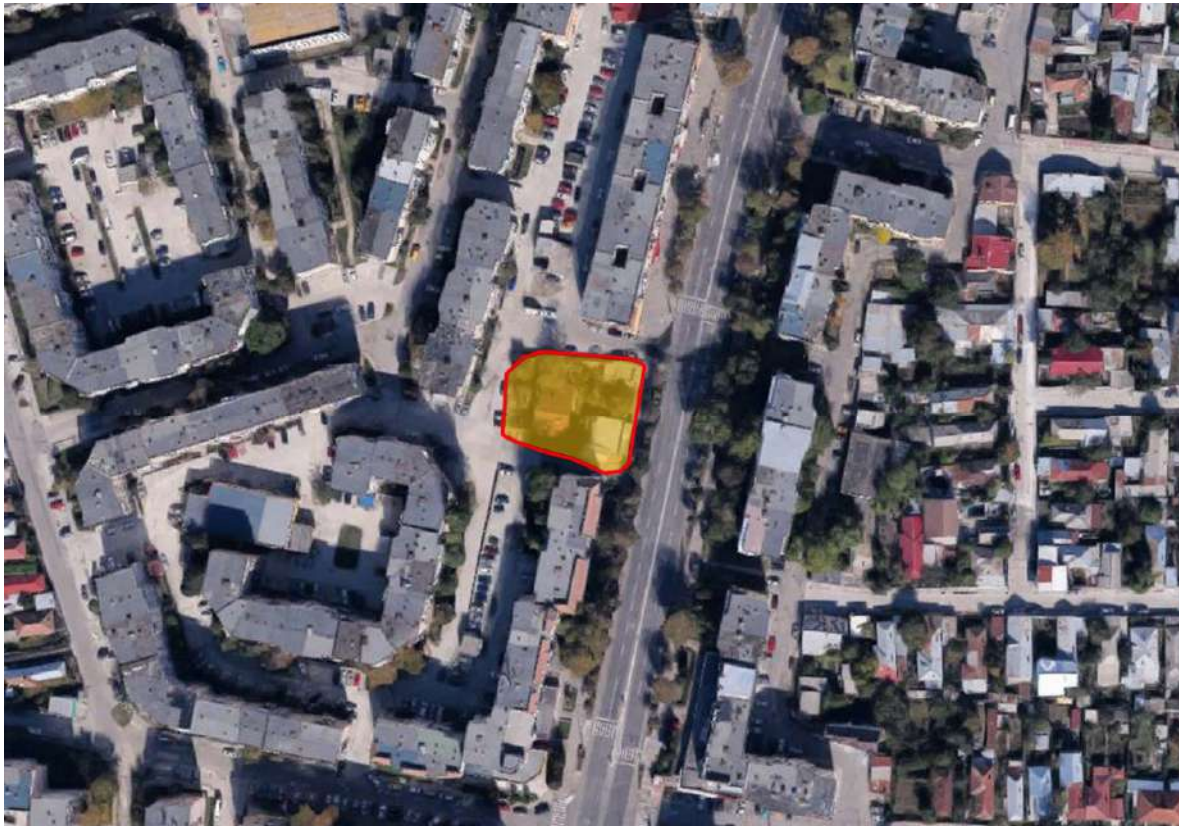
27 locuri de parcare

5. STUDIUL DE ÎNSORIRE ȘI ILUMINATUL NATURAL

Pe baza planului cadastral, a PUG-ului municipiului Giurgiu, precum și a documentatiei topografice efectuate, s-a stabilit poziția pe glob a zonei studiate:

LATITUDINE: 43.90259

LONGITUDINE: 25.96940



Poziția imobilului studiat - Imagine din satelit (Google Maps)

Folosind drept suport planul cadastral s-a reconstituit, cu ajutorul unui program tip CAD specializat, o machetă virtuală a contextului construit existent, cu inserarea imobilului propus.

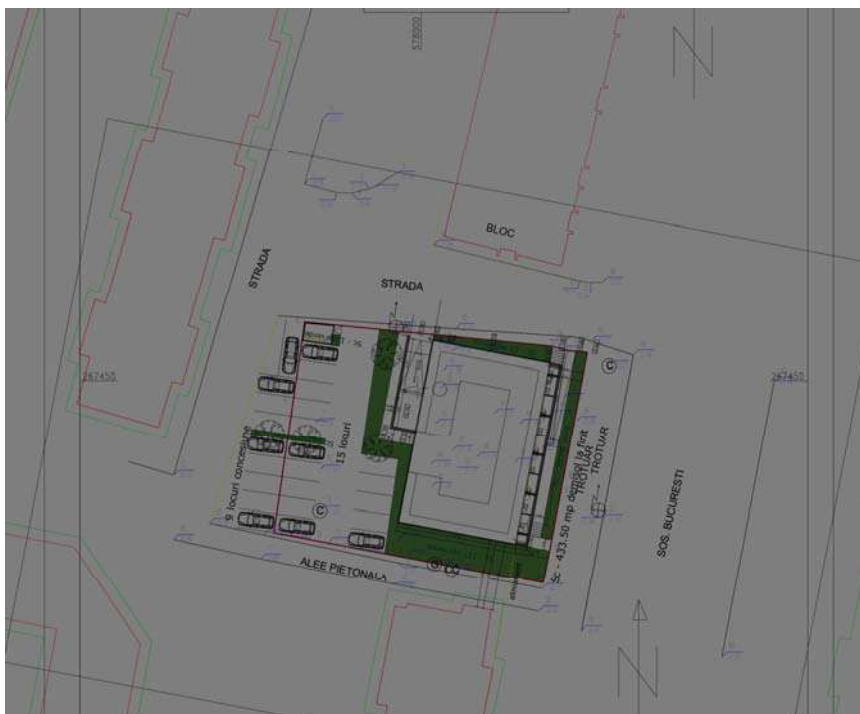
Pe aceasta baza s-a efectuat studiul de însorire, prin evidențierea modului în care construcția proiectată influențează îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi pentru clădirile învecinate, la solstițiul de iarnă (ziua de 21 / 22 decembrie), considerat de referință pentru situația cea mai dezavantajoasă.

Pentru efectuarea calculelor, în ziua studiată s-au stabilit ore etalon din 1,5 în 1,5 ore, situate în intervalul de timp de la răsăritul și până la apusul soarelui.

SOLSTIȚIUL DE IARNA 21/22 DECEMBRIE

- Soarele răsare la ora 07:48'
- Soarele apune la ora 16:38'

7:00

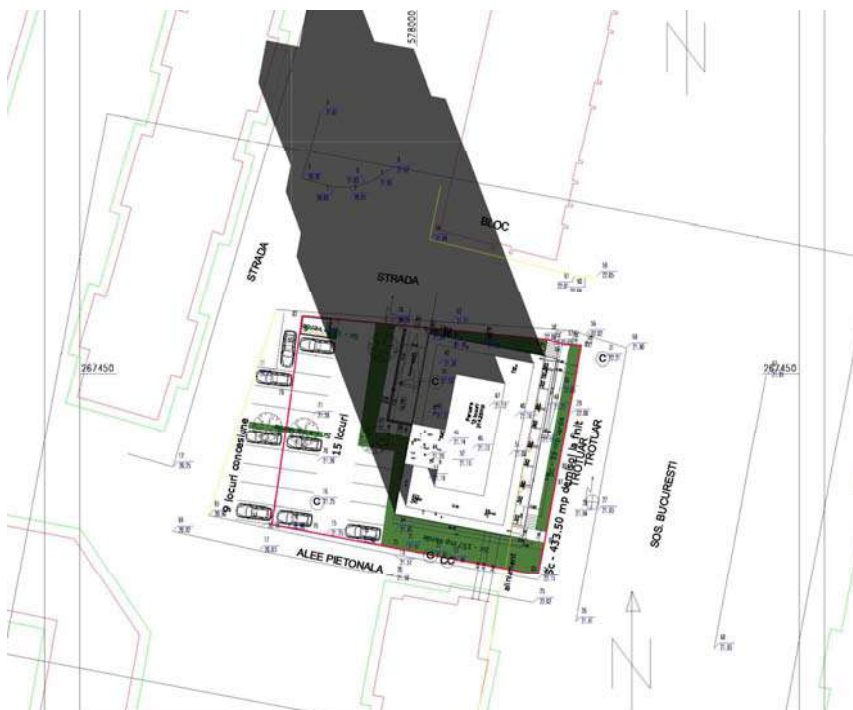


8:30



ORA 7:00 - Inca nu au aparut umbre lumina naturala fiind foarte redusa. Soarele inca nu a rasarit.
ORA 7:50 – 09:00 – Soarele a rasarit deja.
Imobilul primeste lumina naturala pe latura de S si E.

10:00



11:30



ORA 10:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E. Imobilul propus partial arunca umbra pe construcțiile de la nord și vest.

ORA 11:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E. Imobilul propus partial arunca umbra pe construcția de la nord.

13:00



14:30



ORA 13:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și parțial pe latura de V. Imobilul propus parțial aruncă umbră pe construcția de la nord.

ORA 14:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și parțial pe latura de V. Imobilul propus parțial aruncă umbră pe construcția de la nord.

16:00



ORA 16:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și parțial pe latura de V. Imobilul propus parțial aruncă umbra pe construcția de la nord.

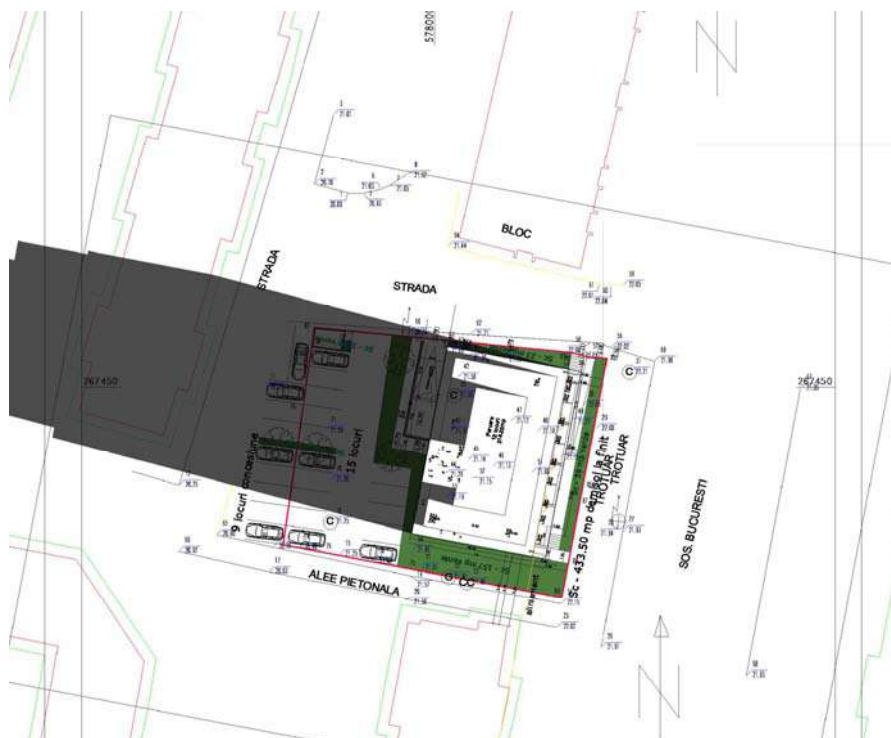
ECHINOCTIUL DE PRIMAVARA 20 /21 MARTIE

- Soarele răsare la ora 06:18'
- Soarele apune la ora 18:29'

7:00



8:30

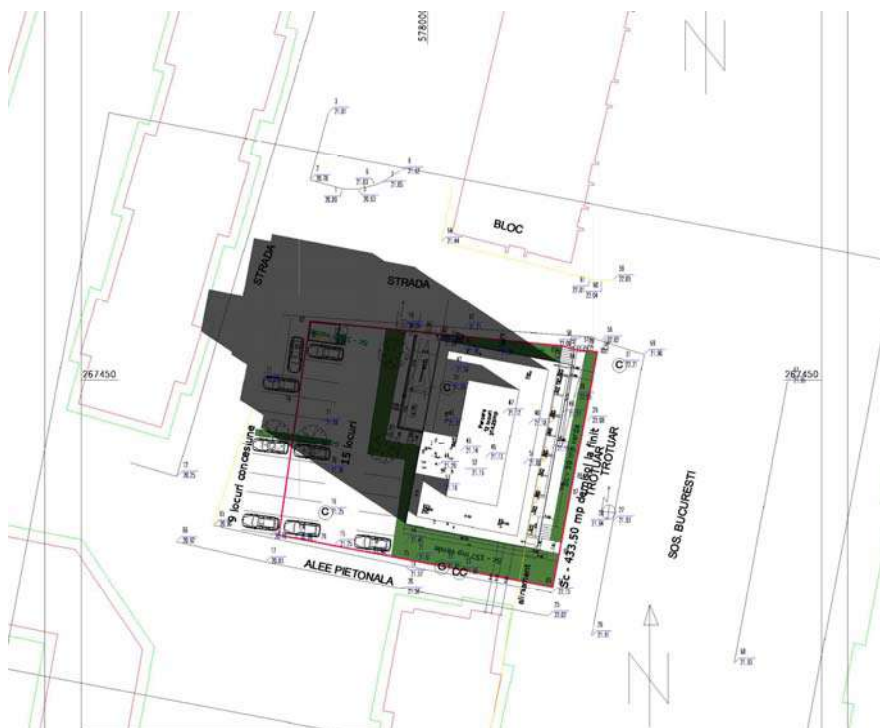


ORA 7:00 – Soarele a rasarit

Umbrele sunt foarte reduse, lumina nefiind foarte intensa.

ORA 7:50 – 09:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și de E. Imobilul propus partial arunca umbra pe construcția de la vest.

10:00



11:30



ORA 10:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E.
ORA 11:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E.

13:00



14:30



ORA 13:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E. Imobilul propus partial arunca umbra pe construcția de la nord.
ORA 14:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și partial pe latura de V. Imobilul propus partial arunca umbra pe construcția de la nord.

16:00



17:00



ORA 16:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și parțial pe latura de V. Imobilul propus parțial aruncă umbra pe construcția de la nord.

ORA 17:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și parțial pe latura de V.

SOLSTITIUL DE VARA 21 /22 Iunie

- Soarele răsare la ora 05:31'
- Soarele apune la ora 21:04'

7:00

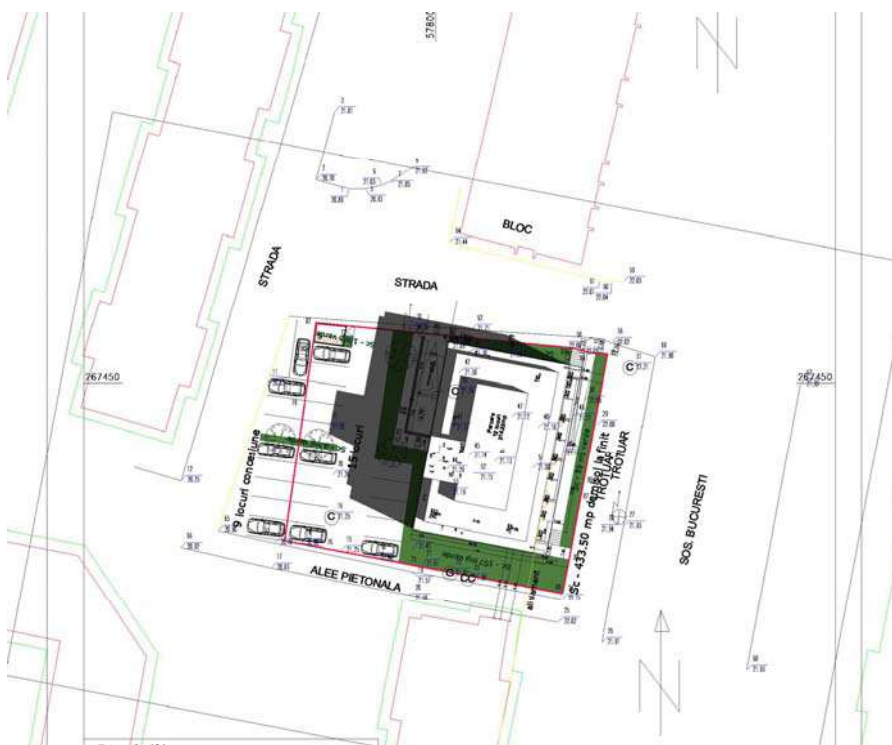


8:30

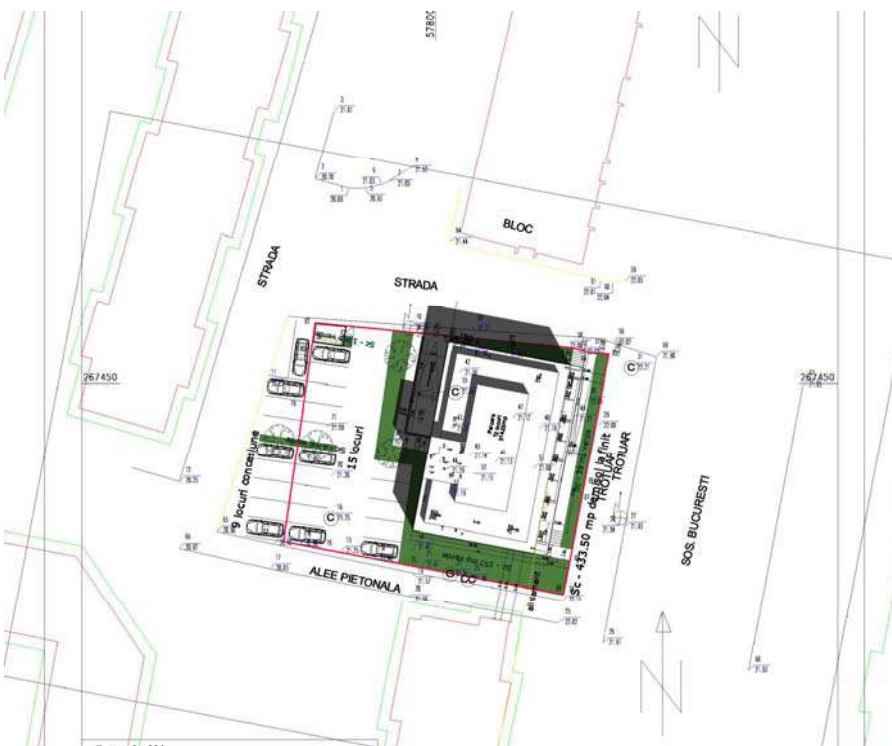


ORA 7:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de E și N.
ORA 8:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de E și N.

10:00



11:30



ORA 10:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E.
ORA 11:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E.

13:00



14:30



ORA 13:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S, începând cu ora 12 imobilul primește lumina și pe latura de V. Umbrele sunt foarte bine delimitate. Imobilul studiat nu umbrește alte imobile.
ORA 14:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S, începând cu ora 12 imobilul primește lumina și pe latura de V. Umbrele sunt foarte bine delimitate. Imobilul studiat nu umbrește alte imobile

16:00



17:30



ORA 16:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și V. Umbrele sunt foarte bine delimitate.
ORA 17:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de V pe deplin.

19:00



20:30



ORA 19:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de V și N.

ORA 20:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de V și N.

ECHINOCTIUL DE TOAMNA 23/24 SEPTEMBRIE

- Soarele răsare la ora 07:03'
- Soarele apune la ora 19:12'

7:00



8:30



ORA 07:00 – Lumina naturala este slaba, fiind inainte de rasarit, si umbrele nedefinite.
ORA 08:30 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de E si S.

10:00



11:30

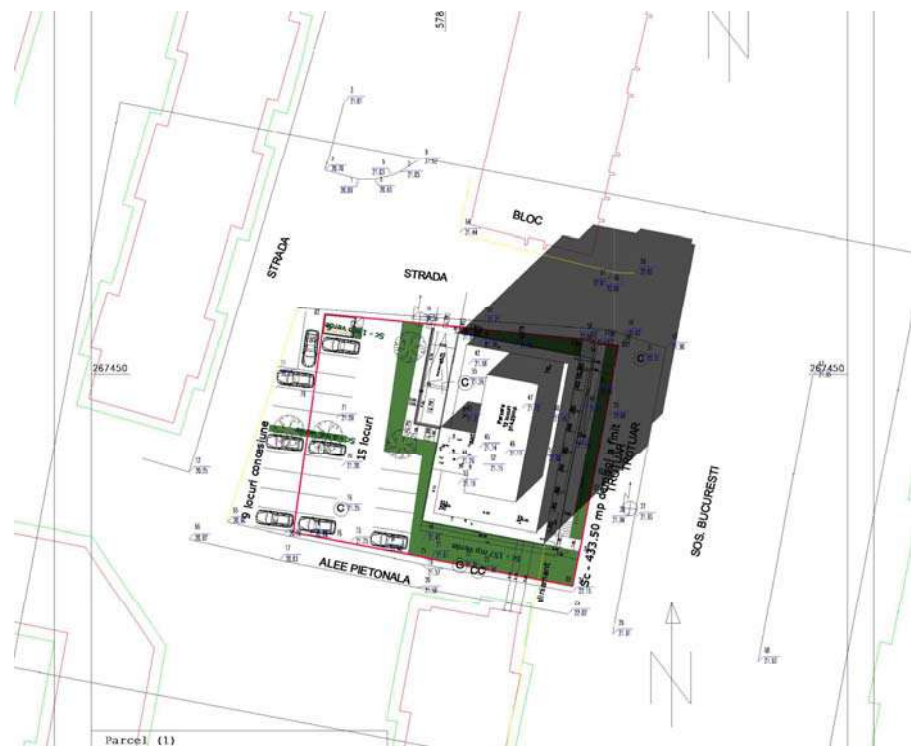


ORA 10:00 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de E si S.
ORA 11:30 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de E si S.

13:00



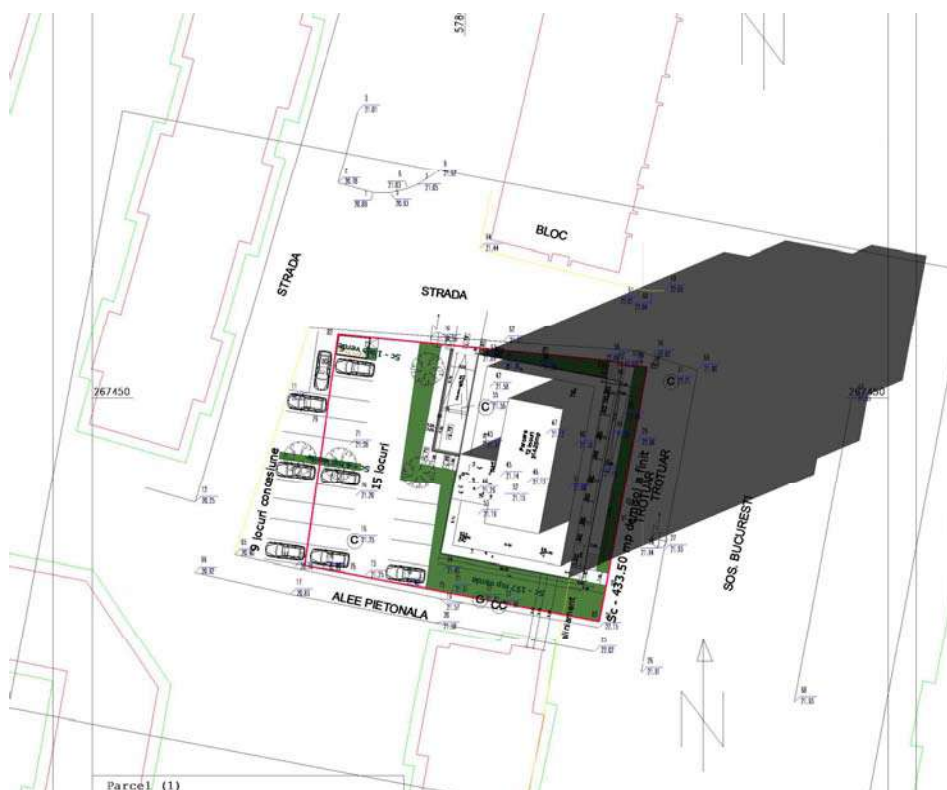
14:30



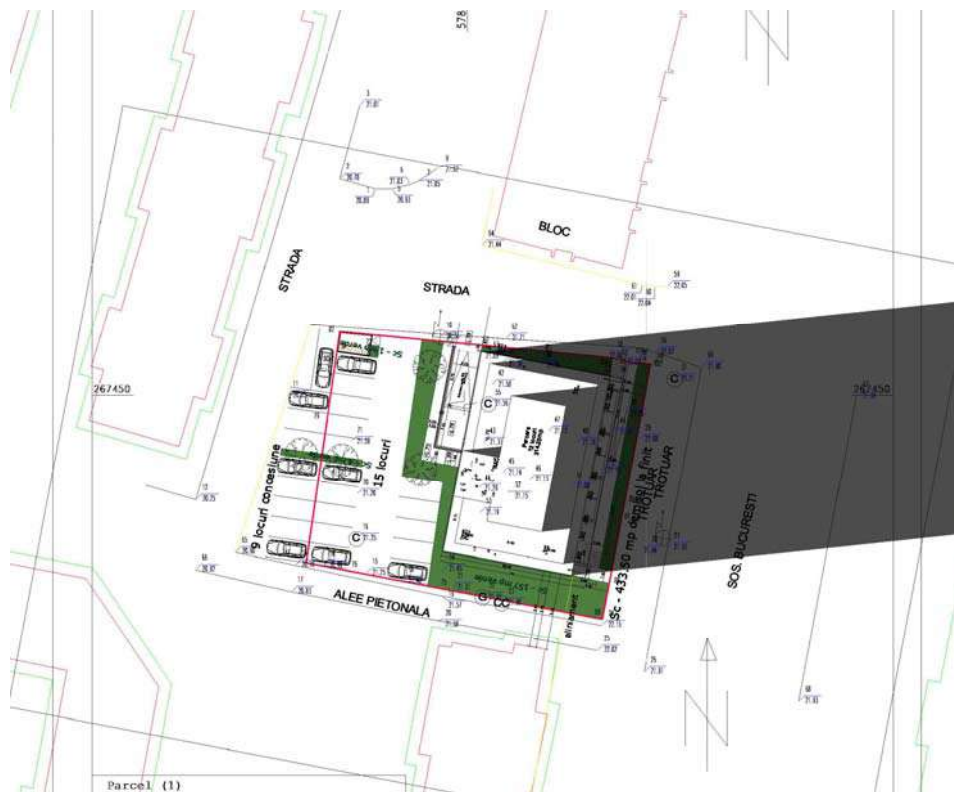
ORA 13:00 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de S si V.

ORA 14:30 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de S si V

16:00



17:30



ORA 16:00 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de S si V.
ORA 17:30 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de S si V.

6. CONCLUZII:

În urma studiului făcut pentru imobilul D+P+3E+4R+5R propus în județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu, Bd. București, nr. 37, se observă următoarele:

- Imobilul propus lasă umbre pe clădirile vecine în anumite momente ale zilei, dar **asigura iluminatul natural minim 1,5 ore pe zi la oricare dintre acestea.**
- **Clădirea propusă va beneficia de o iluminare naturală de minim 1,5 ore pe zi.**

Din studiul de însorire realizat, rezultă că imobilul nu este în imposibilitate de a primi lumină naturală, și nu creează astfel de deficiențe pentru imobilele cu care se învecinează.

Putem concluziona faptul că edificarea ei nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi pentru clădirile învecinate la solstițiul de iarnă (22 decembrie/20 martie/21 iunie/23 septembrie).

Întocmit,
ACTIV DESIGN STUDIO

