

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul
„Locuință P+1E, bransamente la utilități, împrejmuire”

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Având în vedere:

Referatul de aprobare al primarului privind necesitatea și oportunitatea proiectului de hotărâre nr. 24111/19.12.2025;

Raportul arhitectului-șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Bolintin-Vale nr. 24110/19.12.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 23699/11.12.2025;

Avizul Comisiei pentru organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și arhitectură și al Comisiei juridice și pentru apărarea ordinii publice;

Văzând prevederile art. 25, alin. 1, art. 27¹, lit. c), art. 56, 56¹, 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T 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, ale H.C.L. nr. 53/21.10.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în Orașul Bolintin-Vale;

În temeiul art. 129 alin. 2 lit. c) și alin. 6 lit. c) și al art. 139 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „Locuință P+1E, bransamente la utilități, împrejmuire” situat în oraș Bolintin-Vale, str. cad. 32822, CF 32822, solicitat de Spătaru Florin, conform proiect nr. 186/2025, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Art.2. Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 23699/11.12.2025 întocmit în conformitate cu prevederile art. 11 din Anexa nr. 1 la Ordinul M.D.R.A.T nr. 2701/2020.

Art.3. Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre are termen de valabilitate 2 ani de la data adoptării acesteia în Consiliul Local al Orașului Bolintin-Vale.

Art.4. Compartimentul urbanism și disciplina în construcții din cadrul Primăriei Bolintin-Vale va duce la îndeplinire prevederile prezentei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Brânzea Mihaela-Julieta



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General
Bran Rodica

Bolintin-Vale 23.12.2025
Nr. 92

PRIMĂRIA ORĂȘULUI BOLINTIN-VALE	
INTRARE	Nr. 23699
IEȘIRE	
Ziua 11	Luna 12 Anu 2025



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.L. 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, s-a întocmit prezentul raport privind: Plan Urbanistic de Detaliu pentru **Construire locuință P+1E, bransamente la utilități, împrejmuire.**

- **Beneficiar:** - Spătaru Florin
- **Proiectant:** S.C. ECA DESIGN & PRO BUILDING S.R.L, Bolintin-Vale, str. prin specialist RUR arh. Niculescu M. Sofian.

Informarea și consultarea publicului s-a făcut în următoarele etape:

- a fost înregistrată cererea de demarare a procedurii de informare și consultare a publicului înregistrată cu nr. 23064 din 27.11.2025.
- a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 23064 din data de 27.11.2025.
- anunțul de consultare privind intenția și propunerile de elaborare a planului urbanistic de detaliu a fost publicat pe site-ul Primăriei orașului Bolintin-Vale.
- anunțul de consultare privind intenția și propunerile de elaborare a planului urbanistic de detaliu a fost afișat la loc vizibil pe amplasamentul propus.

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecțiuni și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului administrativ al orașului Bolintin-Vale, adoptat prin Hotărârea Consiliul Local Bolintin-Vale nr. 118/23.11.2023.

Întocmit
Bodîrlău Octavian



ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN VALE
PRIMAR
Nr. 3824 din 14.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 109 din 14.04.2025

În scopul: Obținere avize și Autorizație de Construire locuință P+1E, bransamente la utilități, împrejmuire.

Ca urmare cererii adresate de⁽¹⁾ SPĂTARU FLORIN cu domiciliul/sediul⁽²⁾ în județul Giurgiu, municipiul/orașul/comuna Bolintin-Vale, satul -, sectorul -, cod poștal 085100, Strada -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 3824 din 07.04.2025.

pentru imobilul – Teren – situat în județul Giurgiu, orașul Bolintin-Vale, satul -, cod poștal 085100, I - sau identificat prin⁽³⁾ identificat prin: - număr cadastral: 32822, număr carte funciară: 32822, tarla: -, parcelă: -, lot: -.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 215/2015, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. 110 din 31.10.2017,

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

St=326mp teren intravilan proprietatea d-lui Spătaru Florin conform extras de carte funciară nr. 32822 din 07.04.2025.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: St=326 mp teren intravilan nr. cad. 32822 situat în U.T.R. LI – locuire individuală în clădiri de înălțime mică.

Destinația propusă: construire locuință P+1E, bransamente la utilități, împrejmuire.

3. REGIMUL TEHNIC

Lucrările se vor putea face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, HGR nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Utilizări admise: Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 250mp, construcții anexe, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, parcaje la sol, supraterane și subterane, construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Utilizări admise cu condiționări: Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții

anexe și construcții provizorii). Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. Pensuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului. Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

Utilizări interzise: Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți, pensuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri, creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement, activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante, activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul general, sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (vezi Anexa 6.1.) (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall), activitățile agricole, fermele agro-zootehnice, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Înălțimea maximă a construcțiilor max P+2, $H_{max}=10m$. Deschiderea minimă pentru clădiri construite în regim izolat este de 12m și 8m pentru clădiri construite în regim cuplat. Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m. În zonele cu parclar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii. În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0m, pentru a nu evidenția un nou calcan. Construcțiile se vor edifica integral în cadrul unei benzi de construibilitate cu adâncimea de max. 50m de la aliniament. În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării. În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. În zonă non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permit nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. Pentru parcelele cu deschiderea mai mare sau egală cu 12,0m, distanța minimă dintre construcția principală și cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1 din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Dacă această prevedere se aplică pe o singură limită laterală de proprietate, pe cealaltă limită laterală de proprietate distanța față de aceasta va fi de 0,0m (clădirea se va amplasa în regim cuplat). Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim

de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. Dacă pe ambele limite laterale de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat sau înșiruit, alipindu-se la cel puțin unul dintre cele două calcane ale clădirilor existente pe limitele laterale de proprietate. Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m pentru construcția principală. Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0m. În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de 50,0m, toate construcțiile se vor amplasa integral într-o bandă de construibilitate cu adâncimea de 50,0m, măsurată de la aliniamentul parcelei.

Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4,0m. Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE: Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Se recomandă utilizarea materialelor naturale. Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți corină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a sochului, materialele strălucitoare etc). Se interzice materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri. Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe. Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează. Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț. Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.

ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.). Se interzice către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, P.V.C. sau sticlă armată. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m. Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

P.O.T.max=45%, C.U.T.max=1,35.

Utilități: Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia. În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,0m între puțuri / fântâni și fosele septice (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate

publică privind mediul de viață al populației, art. 27, alin. (2)). În cazul prevederii de fose septice, acestea se vor amplasa la minim 10,0m față de construcțiile principale (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 34). Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să fie racordat la rețeaua publică, pe măsura realizării acestuia.

Conform Regulamentului Local de Urbanism și Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 110 din 31.10.2017 drumul la care sunteți riveran este propus pentru lărgire de categoria a V-a având o lățime de 13-15m și este propusă extinderea conductei de gaze de presiune redusă.

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale și modernizarea intersecțiilor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare.

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

Obținere avize și Autorizație de Construire locuință P+1E, brânșamente la utilități, împrejurire.

Certificatul de urbanism nu fine loc de autorizatie de construire / desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/de desfiintare-solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia Pentru Protectia Mediului Giurgiu; Sos.Bucuresti,bl.111;sc.A+B;

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA)privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe în legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului accesul la justitie, a Directivei 96/61/CE,prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului si al formării 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 obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției si stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii efectelor impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii efectelor impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE
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) documentație tehnică – DT, 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 unitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ canalizare

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize / acorduri

d) 2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d) 3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Declarație sub formă autentică a vecinilor dacă sunt prevăzute deschideri amplasate la o distanță mai mică de 2,00m față de limita de proprietate (dacă este cazul).

Proces verbal de înțărșare sau declarația vecinilor privind limitele proprietății.

d) 4. studii de specialitate:

Studiu geotehnic

Ridicare topografică

Viză vericator tehnic atestat

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:500

Anexa 1.35

Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
2822	326	Bolintin Vale , intravilan
Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Bolintin Vale

Hra. 326/0
 Se confirma cu exemplarul de arhiva a.C.F.I.
 din data de 03.04.2015
 cu cota de 100%
 diferent
 5.

Virban Doru-Mădalin

Digitally signed by Virban Doru-Mădalin
Date: 2025.04.13 09:02:38 +07'00'

Localitatea Bolintin Vale, Jud. Buzău, Str. S. George

Hușnă, Președinte - Doru-Mădalin Virban

Funcționar - Costin Ștefan

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	A	326	Lot 2
Total		326	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [m.p]	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 326 m.p.
Suprafata din act = 703 mp

Executant: Ștănescu Costin, RO-GR-F Nr. 0012

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Data : Mai 2015

Data :



S.C. ECA DESIGN & PRO BUILDING S.R.L.

**LOCUIŢĂ P+1E, BRANŞAMENTE LA
UTILITĂŢI, ÎMPREJMUIRE
oraş Bolintin Vale, intr. Republicii,
judeţul Giurgiu**

FAZA – PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT NR. 186/ 2025

Beneficiar:

SPĂTARU FLORIN

Noiembrie 2025

S.C. ECA DESIGN & PRO BUILDING S.R.L.

**LOCUINȚĂ P+1E, BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE
oraș Bolintin Vale, intr. Republicii,
județul Giurgiu**

Beneficiar:

SPĂTARU FLORIN



Listă de semnături

ȘEF PROIECT – Ing. Mitroi Laurențiu

ÎNTOCMIT – Arh. Niculescu Sofian

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Listă de semnături
3. Borderou
4. Memoriu general

B. PIESE DESENATE

1. Incadrare în teritoriu
2. Reglementări aplicabile amplasamentului prin P.U.G.
3. Reglementări aplicabile amplasamentului prin P.U.D.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării: LOCUINȚĂ P+1E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE

1.1.2. Beneficiar: SPĂTARU FLORIN

1.1.3. Proiectant: S.C. ECA DESIGN & BUILDING S.R.L.

1.1.4. Data elaborării: Noiembrie 2025

1.1.5. Faza: P.U.D.

1.2. Obiectul P.U.D.

1.2.1. Solicitări ale temei

Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare, lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, lege privind amenajarea teritoriului și urbanismul constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, în baza cărora se poate autoriza construirea.

Prezenta documentație de urbanism detaliază modul specific de construire în raport cu funcționalitatea zonei, cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de aliniament, limite laterale și posterioare ale parcelei pentru un teren ce va cuprinde lot pentru realizarea unui obiectiv cu funcțiuni de locuire LOCUINȚĂ P+1E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE.

Solicitarea prin certificatul de urbanism a întocmirii și elaborării unei documentații de urbanism la nivelul plan urbanistic de detaliu în vederea stabilirii condițiilor de autorizare este reglementată în P.U.G. Bolintin Vale și R.L.U. aferent aprobat la cap.4.5. art.1(1) și (2) din R.L.U.

Prin tema lansată de beneficiar, având în vedere tema de proiectare, în P.U.D. se vor ilustra și detalia în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții pe amplasamentul studiat, reglementările obligatorii prevăzute în P.U.G. Bolintin Vale și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L. nr. 110/31.10.2017, respectiv se va detalia modul specific de construire - retrageri față de aliniament, retrageri față de limite laterale și posterioare, accese carosabile și pietonale, spații verzi, parcaje, circulații carosabile și pietonale în interiorul parcelei, regimul juridic și circulația terenurilor.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Consiliul local al orașului Bolintin Vale în programul de dezvoltare al localității prevede pentru zona studiată încadrarea în U.T.R. L1- funcțiune de locuire-locuire individuală în clădiri de înălțime mică(max.P+2), Hcornișă max. 10 m.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. Bolintin Vale reactualizat;
- Date informative din certificatul de urbanism emis de Primaria orașului Bolintin Vale.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei

În prezent terenul ce face obiectul P.U.D. are categoria de folosință arabil și este destinat conform P.U.G. Bolintin Vale funcțiunii de locuire.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul orașului Bolintin Vale

Terenul este situat în intravilanul orașului Bolintin Vale, teren având număr cadastral 32822, cu acces din strada intrarea Republicii, aflată pe latura de est a terenului.

2.2.2. Regimul juridic

Terenul este proprietatea privată a domnului Spătaru Florin

2.2.3. Regimul economic

Terenul are categoria de folosință arabil.

Vecinătăți:

- Nord –
- Sud – nr. cau. 32821;
- Est – intrarea Republicii - nr
- Vest – nr.cad.32821.

2.2.4. Regimul tehnic

Suprafață teren = 326 mp conform măsurărilor cadastrale.

Terenul este liber de construcții și nu este străbătut de rețele subterane sau supaterane.

Terenul dispune stradal de rețea de alimentare cu energie electrică.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere morfologic amplasamentul se situează în vestul Câmpiei Vlăsiei în apropierea râului Argeș, caracterizat printr-un relief relativ șters, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale-alunecări de teren, eroziune accelerată.

Din punct de vedere geologic, zona în care se află amplasamentul, la alcătuirea structurii terenului natural în limitele adâncimii de interes (20/25m)iau parte conform fragmentului geologică și coloanei litologice tip depozite cuaternare- etaj holocen superior, genetic de tip deluvio-proluvial cu depozite de tip leosoid aparținând Luncii Argeșului și Câmpului Vlăsiei.

În baza acestora se regăsesc nisipuri mărunte și fine, gălbui, cu intercalații de concrețiuni calcaroase, având grosimea de 8-20 m și cunoscute din literatura de specialitate ca nisipuri de Colentina considerate ca nivel inferior al pleistocenului superior.

Nivelul apei subterane conform studiului geotehnic Hărții hidrogeologice a zonei variază între -2,0-4,0 m.

Stratul de argilă cu variațiile sale laterale de facies constituie un acoperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului acvifer.

Din punct de vedere climatic, zona aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde cu cantități medii de precipitații nu prea importante care cad în general sub formă de averse și prin ierni relativ reci, marcate la intervale neregulate, atât de viscole puternice cât și de încălziri frecvente care provoacă discontinuități repetate ale stratului dezăpadă și repetate cicluri de îngheț-dezgheț.

Parametrii caracteristici

- perioada de colț : $T_c = 1,6$ s;
- acelerația terenului pentru proiectare: $a_g = 0,30$, conf. P100-1/2013
- încărcări date de zăpadă, conf. CR 1-1-3-2012, $S_{0,k} = 2,5$ KN/mp
- încărcări date de vânt, conf. CR 1-1-4-2012, $q_{ref} = 0,5$ KN/mp
- adâncimea de îngheț a solului conform STAS 6057/85, este de 0,80- 0,90 m.

2.4. Circulația

Accesul la teren se face din strada Intrarea Republicii , aflată pe latura de est a terenului.

2.5. Ocuparea terenului

2.5.1. Funcțiuni- existent- conform P.U.G.

Terenul are categoria de folosință arabil iar conform P.U.G. Bolintin Vale funcțiunea zonei este cea de zonă de locuințe, încadrată în U.T.R. L1- locuințe individuale în clădiri de înălțime mică

Utilizări admise:

- locuințe individuale permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 250 mp;
- construcții anexe;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- parcaje la sol supraterane și subterane;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Utilizări interzise:

- showroom-uri în construcții special amenajate ;
- spații de comercializare a autovehiculelor;
- service-uri și vulcanizări auto;
- spălătorii auto și stații de carburanți;
- pensiuni/spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 de locuri;
- creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement;
- activități de producție și manufactură;
- spații de depozitare de orice natură;
- depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante;
- activități poluante de orice fel ,cu risc tehnologic care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat;

- sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor .H.G. 804/2007;
- centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni- mall,
- activitățile agricole,
- fermele agro-zootehnice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Caracteristici ale parcelelor

- în cazul clădirilor construite izolat – deschiderea minimă 12,0 m;
- în cazul clădirilor construite cuplat – deschiderea minimă 8,0 m;
- se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.

Amplasarea clădirilor:

- amplasarea față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minimum 5,0 m;

- în cazul arterelor propuse pentru lărgire linia aliniamentului parcelelor se va retrage la 5,50 m din axul drumului;

- în zonele cu parcelar constituit, parcelele care nu se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse, amplasarea clădirilor față de aliniament se va respecta alinierea caracteristică străzii/ tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii;

- în cazul în care pe una din limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0 m, pentru a nu evidenția un nou calcan;

- construcțiile se vor edifica integral în cadrul benzii de constructibilitate cu adâncimea de max. 50 m de la aliniament;

- în parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării;

- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admite pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;

- în zona non edificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția întreprinderilor, aleilor de acces și platformelor;

- construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una din limitele de proprietate;

- pentru parcelele cu deschiderea mai mare sau egală cu 12,0 m distanța minimă dintre construcția principală și cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / strășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. Dacă această prevedere se aplică pe o singură limită laterală de proprietate, pe cealaltă limită laterală de proprietate distanța față de aceasta va fi de 0,00 m(clădirea se va amplasa în regim cuplat). Dacă pe una dintre limitele laterale de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitecturală urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. Dacă pe ambele limite laterale de proprietate cu

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN VALE
PRIMAR
Nr. 3824 din 14.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 109 din 14.04.2025

În scopul: Obținere avize și Autorizație de Construire locuință P+1E, bransamente la utilități, împrejmuire.

Ca urmare cererii adresate de⁽¹⁾ SPĂTARU FLORIN cu domiciliul/sediul⁽²⁾ în Județul Giurgiu, municipiul/orașul/comuna Bolintin-Vale, satul -, sectorul -, cod postal 085100, Strada -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 3824 din 07.04.2025,

pentru imobilul – Teren – situat în județul Giurgiu, orașul Bolintin-Vale, satul -, cod postal 085100, -, et. -, ap. - sau identificat prin⁽³⁾ identificat prin: - număr cadastral: -, tarla: -, parcelă: -, lot: -

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 215/2015, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. 110 din 31.10.2017,

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

St=326mp teren intravilan proprietatea d-lui Spătaru Florin conform extras de carte funciară nr. 32822 din 07.04.2025.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: St=326 mp teren intravilan nr. cad. 32822 situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mică.

Destinația propusă: construire locuință P+1E, bransamente la utilități, împrejmuire.

3. REGIMUL TEHNIC

Lucrările se vor putea face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, HGR nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Utilizări admise: Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 250mp, construcții anexe, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, parcaje la sol, supraterane și subterane, construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Utilizări admise cu condiționări: Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții

anexe și construcții provizorii). Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. Pensuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului. Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

Utilizări interzise: Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți, pensuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri, creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement, activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante, activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul general, sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (vezi Anexa 6.1.) (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall), activitățile agricole, fermele agro-zootehnice, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Înălțimea maximă a construcțiilor max $P+2$, $H_{max}=10m$. Deschiderea minimă pentru clădiri construite în regim izolat este de 12m și 8m pentru clădiri construite în regim cuplat. Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m. În zonele cu parcelar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinieră caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii. În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinieră acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0m, pentru a nu evidenția un nou calcan. Construcțiile se vor edifica integral în cadrul unei benzi de construibilitate cu adâncimea de max. 50m de la aliniament. În parcelările existente, se va prelua alinieră actuală a parcelării. În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. În zonă non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. Pentru parcelele cu deschiderea mai mare sau egală cu 12,0m, distanța minimă dintre construcția principală și cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1 din înălțimea la cornișă / streșină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Dacă această prevedere se aplică pe o singură limită laterală de proprietate, pe cealaltă limită laterală de proprietate distanța față de aceasta va fi de 0,0m (clădirea se va amplasa în regim cuplat). Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim

de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. Dacă pe ambele limite laterale de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat sau înșiruit, alipindu-se la cel puțin unul dintre cele două calcane ale clădirilor existente pe limitele laterale de proprietate. Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m pentru construcția principală. Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0m. În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de 50,0m, toate construcțiile se vor amplasa integral într-o bandă de construibilitate cu adâncimea de 50,0m, măsurată de la aliniamentul parcelei.

Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4,0m. Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE: Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Se recomandă utilizarea materialelor naturale. Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți corină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a sochului, materialele strălucitoare etc). Se interzice materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri. Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidență disonanță cu caracterul zonei. Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe. Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează. Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț. Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.

ÎMPREJMUIRE: Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.). Se interzice către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m. Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

P.O.T.max=45%, C.U.T.max=1,35.

Utilități: Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În caz excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică, pe măsura realizării acestora. În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,0m între puțuri / fântâni și fosele septice (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate

publică privind mediul de viață al populației, art. 27, alin. (2)). În cazul prevederii de fose septice, acestea se vor amplasa la minim 10,0m față de construcțiile principale (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 34). Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să fie racordat la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.

Conform Regulamentului Local de Urbanism și Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 110 din 31.10.2017 drumul la care sunteți riveran este propus pentru lărgire de categoria a V-a având o lățime de 13-15m și este propusă extinderea conductei de gaze de presiune redusă.

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale și modernizarea intersecțiilor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare.

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

Obținere avize și Autorizație de Construire locuință P+1E, bransamente la utilități, împrejmuire.

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/de desființare-solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia Pentru Protectia Mediului Giurgiu; Sos.Bucuresti:bl.111;sc.A+E;

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA)privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificata 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 legatura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului accesul la justiție, a Directivei 96/61/CE,prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze și sa decida, dupa caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării 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 obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvata. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii efectelor impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii efectelor impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE
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)-documentație tehnică – DT, 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 unitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ canalizare

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize / acorduri

d) 2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d) 3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Declarație sub formă autentică a vecinilor dacă sunt prevăzute deschideri amplasate la o distanță mai mică de 2,00m față de limita de proprietate (dacă este cazul).

Proces verbal de înțărșare sau declarația vecinilor privind limitele proprietății.

d) 4. studii de specialitate:

Studiu geotehnic

Ridicare topografică

Viză verficator tehnic atestat

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



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

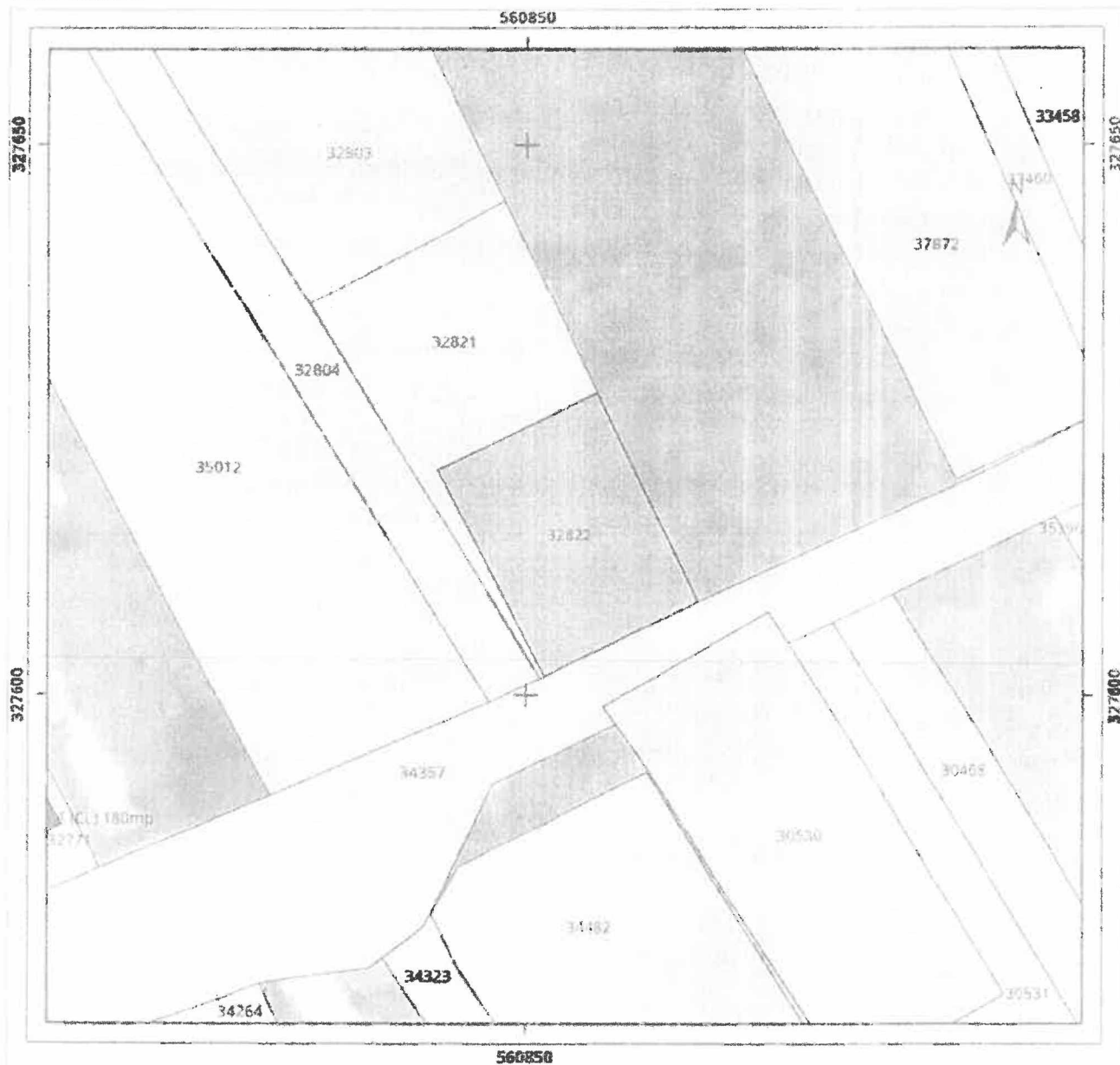


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32822, UAT Bolintin-Vale / GIURGIU,
Loc. Bolintin-Vale

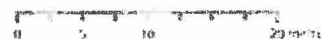
Nr.cerere	34686
Ziua	01
Luna	04
Anul	2025

Teren: 326 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Arabil 326mp
Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Apex 1.35

327623

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	A	326	Lot 2
Total		326	

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [m.p]	Mentuni
Total			

Executant: Stateșcu Costin, RO-GR-V, nr. 0012

10-GR-F N. 0012
 21.10.2010
 ESCU COSTU
 0-GR-F N. 0012
 21.10.2010
 ESCU COSTU

Data :

S.C. ECA DESIGN & PRO BUILDING S.R.L.

**LOCUIŢĂ P+1E, BRANŞAMENTE LA
UTILITĂŢI, ÎMPREJMUIRE
oraş Bolintin Vale, intr. Republicii, nr.
judeţul Giurgiu**

FAZA – PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT NR. 186/ 2025

Beneficiar:

SPĂTARU FLORIN

Noiembrie 2025

S.C. ECA DESIGN & PRO BUILDING S.R.L.

**LOCUINȚĂ P+1E, BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE
oraș Bolintin Vale, intr. Republicii, nr.
1, județul Giurgiu**

Beneficiar:

SPĂTARU FLORIN



Listă de semnături

ȘEF PROIECT – Ing. Mitroi Laurențiu

ÎNTOCMIT – Arh. Niculescu Sofian

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Listă de semnături
3. Borderou
4. Memoriu general

B. PIESE DESENATE

1. Incadrare în teritoriu
2. Reglementări aplicabile amplasamentului prin P.U.G.
3. Reglementări aplicabile amplasamentului prin P.U.D.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării: LOCUINȚĂ P+1E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE

1.1.2. Beneficiar: SPĂTARU FLORIN

1.1.3. Proiectant: S.C. ECA DESIGN & BUILDING S.R.L.

1.1.4. Data elaborării: Noiembrie 2025

1.1.5. Faza: P.U.D.

1.2. Obiectul P.U.D.

1.2.1. Solicitări ale temei

Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare, lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, lege privind amenajarea teritoriului și urbanismul constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, în baza cărora se poate autoriza construirea.

Prezenta documentație de urbanism detaliază modul specific de construire în raport cu funcționalitatea zonei, cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de aliniament, limite laterale și posterioare ale parcelei pentru un teren ce va cuprinde lot pentru realizarea unui obiectiv cu funcțiuni de locuire LOCUINȚĂ P+1E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE.

Solicitarea prin certificatul de urbanism a întocmirii și elaborării unei documentații de urbanism la nivelul plan urbanistic de detaliu în vederea stabilirii condițiilor de autorizare este reglementată în P.U.G. Bolintin Vale și R.L.U. aferent aprobat la cap.4.5. art.1(1) și (2) din R.L.U.

Prin tema lansată de beneficiar, având în vedere tema de proiectare, în P.U.D. se vor ilustra și detalia în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții pe amplasamentul studiat, reglementările obligatorii prevăzute în P.U.G. Bolintin Vale și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L. nr. 110/31.10.2017, respectiv se va detalia modul specific de construire - retrageri față de aliniament, retrageri față de limite laterale și posterioare, accese carosabile și pietonale, spații verzi, parcaje, circulații carosabile și pietonale în interiorul parcelei, regimul juridic și circulația terenurilor.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Consiliul local al orașului Bolintin Vale în programul de dezvoltare al localității prevede pentru zona studiată încadrarea în U.T.R. L1- funcțiune de locuire-locuire individuală în clădiri de înălțime mică(max.P+2), Hcornișă max. 10 m.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. Bolintin Vale reactualizat;
- Date informative din certificatul de urbanism emis de Primaria orașului Bolintin Vale.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei

În prezent terenul ce face obiectul P.U.D. are categoria de folosință arabil și este destinat conform P.U.G. Bolintin Vale funcțiunii de locuire.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul orașului Bolintin Vale

Terenul este situat în intravilanul orașului Bolintin Vale, teren având număr cadastral 32822, cu acces din stradă intrarea Republicii, aflată pe latura de est a terenului.

2.2.2. Regimul juridic

Terenul este proprietatea privată a domnului Spătaru Florin

2.2.3. Regimul economic

Terenul are categoria de folosință arabil.

Vecinătăți:

- Nord – I
- Sud – nr. cad. 321
- Est – intrarea Republicii - nr.c
- Vest – nr.cad.3

2.2.4. Regimul tehnic

Suprafața teren = 326 mp conform măsurătorilor cadastrale.

Terenul este liber de construcții și nu este străbătut de rețele subterane sau supaterane.

Terenul dispune stradal de rețea de alimentare cu energie electrică.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere morfologic amplasamentul se situează în vestul Câmpiei Vlăsiei în apropierea râului Argeș, caracterizat printr-un relief relativ șters, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale- alunecări de teren, eroziune accelerată.

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

În baza acestora se regăsesc nisipuri mărunte și fine, gălbui, cu intercalații de concrețiuni calcaroase, având grosimea de 8-20 m și cunoscute din literatura de specialitate ca nisipuri de Colentina considerate ca nivel inferior al pleistocenului superior.

Nivelul apei subterane conform studiului geotehnic Hărții hidrogeologice a zonei variază între -2,0-4,0 m.

Stratul de argilă cu variațiile sale laterale de facies constituie un acoperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului acvifer.

Din punct de vedere climatic, zona aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde cu cantități medii de precipitații nu prea importante care cad în general sub formă de averse și prin ierni relativ reci, marcate la intervale neregulate, atât de viscole puternice cât și de încălziri frecvente care provoacă discontinuități repetate ale stratului dezăpadă și repetate cicluri de îngheț-dezgheț.

Parametrii caracteristici

- perioada de colț : $T_c = 1,6$ s;
- acelerația terenului pentru proiectare: $a_g = 0,30$, conf. P100-1/2013
- încărcări date de zăpadă, conf. CR 1-1-3-2012, $S_{0,k} = 2,5$ KN/mp
- încărcări date de vânt, conf. CR 1-1-4-2012, $q_{ref} = 0,5$ KN/mp
- adâncimea de îngheț a solului conform STAS 6057/85, este de 0,80- 0,90 m.

2.4. Circulația

Accesul la teren se face din strada Intrarea Republicii , aflată pe latura de est a terenului.

2.5. Ocuparea terenului

2.5.1. Funcțiuni- existent- conform P.U.G.

Terenul are categoria de folosință arabil iar conform P.U.G. Bolintin Vale funcțiunea zonei este cea de zonă de locuințe, încadrată în U.T.R. L1- locuințe individuale în clădiri de înălțime mică

Utilizări admise:

- locuințe individuale permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 250 mp;
- construcții anexe;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- parcaje la sol supraterane și subterane;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Utilizări interzise:

- showroom-uri în construcții special amenajate ;
- spații de comercializare a autovehiculelor;
- service-uri și vulcanizări auto;
- spălătorii auto și stații de carburanți;
- pensiuni/spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 de locuri;
- creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement;
- activități de producție și manufactură;
- spații de depozitare de orice natură;
- depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante;
- activități poluante de orice fel ,cu risc tehnologic care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat;

- sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor .H.G. 804/2007;
- centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni- mall,
- activitățile agricole,
- fermele agro-zootehnice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Caracteristici ale parcelelor

- în cazul clădirilor construite izolat – deschiderea minimă 12,0 m;
- în cazul clădirilor construite cuplat – deschiderea minimă 8,0 m;
- se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.

Amplasarea clădirilor:

- amplasarea față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minimum 5,0 m;

- în cazul arterelor propuse pentru lărgire linia aliniamentului parcelelor se va reface la 5-50 m din axul drumului;

- în zonele cu parcelar constituit, parcelele care nu se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse, amplasarea clădirilor față de aliniament se va respecta alinierea caracteristică străzii/ tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii;

- în cazul în care pe una din limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0 m, pentru a nu evidenția un nou calcan;

- construcțiile se vor edifica integral în cadrul benzii de constructibilitate cu adâncimea de max. 50 m de la aliniament;

- în parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării;

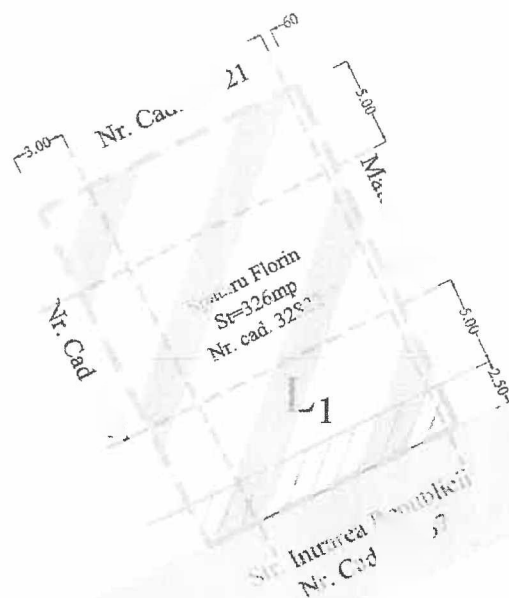
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admite pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;

- în zona non edificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor;

- construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una din limitele de proprietate;

- pentru parcelele cu deschiderea mai mare sau egală cu 12,0 m distanța minimă dintre construcția principală și cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / strașină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. Dacă această prevedere se aplică pe o singură limită laterală de proprietate, pe cealaltă limită laterală de proprietate distanța față de aceasta va fi de 0,00 m (clădirea se va amplasa în regim cuplat). Dacă pe una dintre limitele laterale de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitecturală urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. Dacă pe ambele limite laterale de proprietate cu



Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.	Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.	Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.
Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.	Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.	Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.
Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.	Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.	Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.
Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.	Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.	Handwritten text in Chinese characters, likely a title or header.

- ° **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 **RETELE ELECTRICE ROMANIA 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 reseaua 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 reseaua 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 reseaua 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 reseaua 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 reseaua 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 **RETELE ELECTRICE ROMANIA 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. 109 / 14/04/2025, respectiv pana la data de 14/04/2026.**
- ° Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- ° Se anexeaza - planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Bolintin.**
- ° Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.

Inginer Sef Zona Giurgiu

Preda Ionel

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)



ECOGREEN
proiecte de viitor

Nr. Iesire:781/07.08.2025

AVIZ SALUBRITATE

- pentru eliberare autorizatie de construire/demolare-

Soc. ECOGREEN CONSTRUCT S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Sat Adunații-Copăcenii, com. Adunații-Copăcenii, intrarea Rozelor, nr. 3, clădirea C1 în suprafață de 128 mp, jud. Giurgiu, având CUI 25716944, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J52/361/26.06.2009, având contul RO93CECEGR0101RON0275457 deschis la CEC BANK Giurgiu, reprezentată de ADMINISTRATOR Stefan Nanuti,

În calitate de prestator autorizat de servicii de salubritate,

Eliberăm aviz favorabil în vederea obținerii autorizației de construire pentru dl **Spataru Florin** având obiectivul **Obținere avize si autorizatie de construire locuinta P+1E, bransamente la utilitati, imprejmuire** pentru imobilul-teren situat în **Judetul Giurgiu.Orasul Bolintin Vale,Intrarea Republici,nr cad 32822.**

Soc. Ecogreen Construct S.R.L.

*Prezentul aviz are termen de valabilitate pe perioada Certificatului de Urbanism.



BENEFICIAR

SPATARU FLORIN

STUDIU GEOTEHNIC

**PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE FAMILIALE
Parter + 1 Etaj**

**Oras BOLINTIN VALE - jud. GIURGIU
Str. Intrarea Republicii nr FN
Nr. cadastral 32822**

**BUCURESTI
aprilie 2025**

beneficiar: SPATARU FLORIN

**STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE
FUNDARE PENTRU CONSTRUIREA UNEI
LOCUINTE FAMILIALE**

Parter + 1 Etaj

Str. Intr. Republicii nr. FN,

Oras Bolintin Vale - jud. GIURGIU

nr. cad

FOAIE DE SEMNATURI

INTOCMITOR STUDIU GEOTEHNIC: geolog ALEXANDRESCU STEFAN



**VERIFICATOR STUDIU GEOTEHNIC :conferentiar universitar
dr.ing. FLORICA STROIA**



beneficiar: SPATARU FLORIN

**STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE
FUNDARE PENTRU CONSTRUIREA UNEI
LOCUINTE FAMILIALE**

Parter + 1 Etaj

Str. Intr. Republicii nr. FN,

Oras Bolintin Vale - jud. GIURGIU

nr. cadastral

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de semnături
2. Borderou
3. Studiu geotehnic 13 pag.
4. Certificat de urbanism nr. 109/14. 04. 2025

B. PIESE DESENATE

1. Profil litologic
2. Plan de amplasament sc:1:500
3. Plan de situatie sc.1:1000
4. Fisa cu rezultate centralizate de laborator

beneficiar: SPATARU FLORIN

**STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE
FUNDARE PENTRU CONSTRUIREA UNEI
LOCUINTE FAMILIALE**

Parter + 1 Etaj
Str. Intr. Republicii nr. FN,
Oras Bolintin Vale - jud. GIURGIU
nr. cadastral 333333

STUDIU GEOTEHNIC



Cap. 1. INTRODUCERE, OBIECTUL LUCRARIII

1.1. Prezentul " Studiu geotehnic " a fost intocmit la solicitarea proprietarului SPATARU FLORIN, cu domiciliul in Bolintin Vale, str. Palanca nr. 293, jud. Giurgiu

1.2. Obiectul lucrarii consta in stabilirea din punct de vedere geotehnic a conditiilor de proiectare si executie a fundatiilor pentru o locuinta familial

Caracteristicile constructive ale locuintei sunt urmatoarele:

- Dimensiunile in plan sunt de cca. 14m lungime si 8m latime. Regimul de inaltime este de parter + 1etaj, cu inaltimea maxima la cornisa de cca.7,0m.
- Suprastructura va fi executata din stalpi si grinzi din beton armat cu zidarie din caramida sau boltari din b.c.a..
- Infrastructura va fi o fundatie continua armata sub ziduri (grinzi de fundatie) sau fundatii izolate sub stalpi.

1.3. Localizare lucrare. Terenul unde se vor construi locuinte familiale, este situat pe strada Intrarea Republicii nr. FN. Strada este paralela cu bul. Republicii strada care strabate orasul Bolintin. Ca punct de reper, pe aceiasi strada este si sediul ENEL.

Curtea are o suprafata de 326mp, avand nr. cadastral 32822.

Proprietatea este pozitionata in partea sudica a orasului Bolintin Vale.

Accesul la o proprietate se face din str. Intr. Republicii..

Suprafata terenului din amplasamentul studiat, prezinta o cota generala mai joasa, cu cca 0,50m fata de partea carosabila a drumului care il delimiteaza.

Sunt necesare lucrari de umpluturi pentru a micsora diferenta dintre nivelul general al curtii si partea carosabila. Umpluturile vor elimina baltirea apelor pluviale .

Inainte terenul a fost utilizat ca teren agricol

1.4. Studiul geotehnic este intocmit in conformitate cu normativele si standardele in vigoare:

GP 129 -2014 Ghid privind proiectarea geotehnica

NP 074/2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii .

NC 112-14 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa

STAS 1242/1 – 88 – Teren de fundare. Principii generale de cercetare

- STAS 1242/4 – 88 – Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi;
- NP125/2010 - Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire ",
- SR EN IZO 14688-1 – Cercetari si incercari geotehnice. Partea 1 Identificare si descriere.
- SR EN IZO 14688-2 – Cercetari si incercari geotehnice. Partea 2. Principii pentru clasificare.
- STAS 6054/1977 – Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului Romaniei.
- STAS 3300/1 -85 – Teren de fundare. Principii generale de calcul
- STAS 3300/2 -85 – Teren de fundare. Calculul terenului de fundare in cazul fundarii directe
- P100-1/2013 - Cod de proiectare seismica Partea I. Prevederi de proiectare pentru cladiri .
- CR 1-1-3/2012 – Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor
- CR 1-1-4./2012 - Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor
- Legislatie analize de laborator

1.5. Programul de investigatii a cuprins lucrari specifice de teren si laborator pentru:

- ❖ Identificarea stratificatiei
- ❖ Determinarea proprietatilor terenului de fundare in zona de influenta a fundatiilor (zona activa)
- ❖ Determinarea nivelului de aparitie si stabilizare a panzei freatice.

Cap. 2. DATE GENERALE

2.1. Din punct de vedere geomorfologic zona sus mentionata apartine zonei de sud a campiei Gavanu Burdea. Ea este caracterizata printr-un relief uniform cvasiorizontal (cu altitudini intre 105-110m), cu unele accidente locale, cu depresiuni sub forma de crovuri, strabatuta de rauri si parauri. La cca. 400m distanta curge raul Arges.

Orasul Bolintin Vale este situat in interfluviul dintre raurile Arges si Sabar.

2.2. Din punct de vedere geologic. Formatiunile de suprafata sunt de varsta Cuaternara - Pleistocen superior - reprezentate prin depuneri aluvionare. In baza aflându-se depozite depuse in facies psefitic (nisipuri cu granulat fin - mare, in amestec cu pietrisuri mic-mare, rulate, apartinand complexului " Stratelor de Colentina".

La partea lor superioara sunt intalnite depozite fine, deluvial proluviale, depuse in facies pelitoaleuritic alcatuite din argile, argile prafoase si prafuri argiloase, cunoscute in literatura de specialitate sub denumirea de "luturi de Bucuresti". Grosimea acestor strate nu depaseste cca 5m.

In lungul raurilor sunt depozite aluvionare incepand cu argile si prafuri in suprafata si nisip si balast in adancime. In zona sunt balastiere ce exploateaza materialul granular.

2.3. Din punct de vedere climatic. Zona in care se afla amplasamentul apartine sectorului cu clima continentala care se caracterizeaza prin veri foarte calduroase, cu precipitatii reduse, ce cad sub forma de averse si ierni relative reci, marcate uneori de viscole puternice, dar si de frecvente perioade de incalzire, care provoaca discontinuitati epetate ale stratului de zapada si repetarea ciclurilor de inghet-dezghet.

Prima ninsoare cade in ultima decada a lunii noiembrie, iar ultima, catre sfarsitul lunii martie.

2.3.1 Principalele caracteristici meteorologice observate la statia meteo Baneasa sunt urmatoarele;

<i>Temperature aerului</i>	<i>Valori</i>
Temperatura medie anuala	10,8 ⁰ C
Temperatura medie a lunii ianuarie	- 2,5 ⁰ C
Temperatura medie a lunii iulie	22,0 ⁰ C
Temperatura maxima absoluta	41,1 ⁰ C
Temperatura minima absoluta	-30,0 ⁰ C
<i>Precipitatii atmosferice</i>	
Cantitatie medii anuale	600mm
Cantitati medii lunare cele mai mari	65mm
Cantitati medii lunare cele mai mici	45mm
Cantitatea maxima cazuta in 24 ore	107,7mm

2.3.2. Adancimea de inghet. conform STAS 6054 / 77 este de 0,80...0,90 m.

2.3.3. Dupa indicile de umezeala Thortwaite, zona de studiu se incadreaza conf. STAS 1709/1-90, fig. 2, în tipul climatic I - 20...0. climatic I - moderat uscat, cu regim hidrologic de tip 2a.

2.3.4. Incarcările date de zapada conf. **CR 1-1-3/2012**, va avea o greutate de referinta (g_z) conform hartii din normativ, de $S_{0k}=2,5\text{kN/mp}$, pentru o revenire de 25 ani (Zona "C")

2.3.5. CR 1-1-4./2012 - Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor
Conform hartii din normativ, amplasamentul se afla in zona in care la inaltimea de 10m, este $P_{din\ v} = 0,5\text{kN/mp}$

2.4. Seismicitate. Zona orasului Bolintin Vale se incadreaza conform SR 111000 / 1-93 in zona de seismicitate de gradul 8₁ (MSK),cu revenire la 50 ani.

Conform "Cod de proiectare seismica Partea I Prevederi de proiectare pentru cladiri ind. P100-1/2013" valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare este de $a_g = 0,30$, iar perioada de colt a spectrului de raspuns, T_c este de 1,5 sec.

2.5. Incadrare in categoria geotehnica In conformitate cu NP 074/2022 " Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, lucrarile ce urmeaza a se executa, se incadreaza la categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic "reduc", după cum rezultă din următorul punctaj:

conditiile de teren(tip teren, consistenta, etc) - terenuri bune	 1 puncte
apa subterana	- fara epuismenete1 punct
clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	- redusa1puncte
vecinatatii(cu risc-fara risc)	- fara risc ...1 punct
zona seismica	- $a_g > 0,24$2 puncte
TOTAL	6 puncte

Cap. 3 - CERCETAREA TERENULUI, STRATIFICATIA, CARACTERISTICILE FIZICO- MECANICE

3.1. Amplasamentul este rezultatul lotizarii unei parcele situate in apropierea strazii Intr. Republicii.

3.2. Pentru stabilirea naturii terenului de fundare si a caracteristicilor geotehnice ale acestuia, s-au facut urmatoarele investigatii:

- ❖ S-au facut observatii asupra conditiilor geomorfologice din zona
- ❖ S-a consultat documentația existenta in zone foarte apropiate ((strazile Republicii, Agricultorii, Sabarului, etc.), din arhiva personala, intocmita in decursul anilor, etc.), din arhiva personala, intocmita in decursul anilor.

- ❖ S-au avut in vedere situatia geologica stabilita prin lucrari de prospectiuni anterioare executate in zona
- ❖ S-a apreciat sub prisma conditiilor geotehnice comportarea constructiilor existente in apropierea amplasamentului
- ❖ Pentru stabilirea naturii terenului de fundare si a caracteristicilor geotehnice ale acestuia, s-a utilizat un sondaj geotehnic, cu diametru de 3", pina la adincimea de 5,00 m, executat la o constructie apropiata de pe aceiasi strada, din care s-au recoltat probe care s-au analizat in laboratorul geotehnic.

Stratificatia intalnita in sondajul executat este urmatoarea:

F1

0,00 – 0,50m – Umpluturi (20cm) + Pamant vegetal;

0,50 – 1,50m – Argila prafoasa cafenie plastic vartoas

1,50 – 2,00m – Praf argilos nisipos, galben, plastic consistent

2,00 - 2,50m – Praf nisipos galben, cu indesare mijlocie, umed.

2,50 - 3,00m - Nisip praos cu intercalatii subtiri de prafuli argiloase.

3,00 - 5,00m - Nisip galben cu elemente de pietris, in apa

Delimitarile dintre stratele de pamant sunt nedefinite. Structura pamanturilor din zona are un caracter aluvionar, cu ingrosari sau efilari ale stratelor pe distante scurte. La cca 1000m distanta curge raul Arges.

Umpluturile din suprafata sunt cauzate de suprainaltarea nivelului curtii facuta de beneficiar in decursul anilor.

3.3. In functie de examinarea din punct de vedere litologic a pamanturilor din zona care a fost coraborata cu datele studiilor mai vechi efectuate pe pamanturi asemanatoare, se pot aprecia urmatoarele valori caracteristice ale indicilor geotehnici pentru stratul de fundare, argila prafoasa, din suprafata

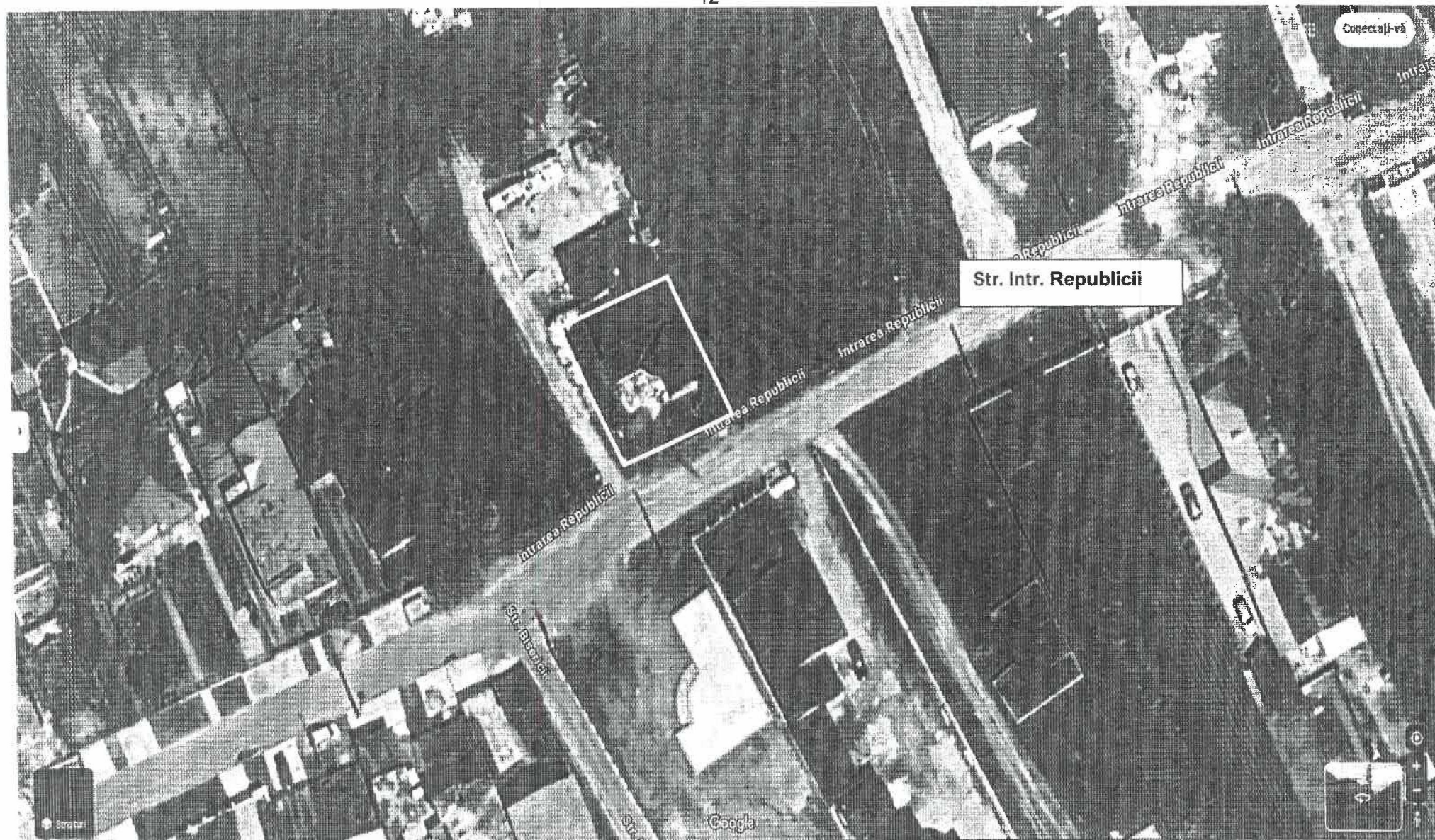
Caracteristica	Simbol	Valori
Umiditatea naturala	W %	23,4
Limita de curgere	W _l %	45,3
Limita de framantare	W _p %	23,4
Indicile de plasticitate	I _p	27,2
Indicile de consistenta	I _c	0,80
Greutatea volumetrica naturala	γ_w (KN/m ³)	19,5
Greutatea volumetrica uscata	γ_d (KN/m ³)	15,7
Porozitate	n %	42,6
Indicile porilor	e	0,74
Gradul de umiditate	Sr	0,80
Unghiul de frecare interna	Φ (°)	14
coeziunea	c (KPa)	29

Aceste valori mentionate in tabel permit aprecierea ca pamanturile din amplasament au:

- plasticitati ridicate
- consistente in domeniul plastic vartos
- umiditati naturale ce se situeaza pamanturile in domeniul "umed"
- compresibilitate medie

3.4. Nivelul apei La data executarului forajului a aparut apa incepand cu adancimea de 2,50m si s-a stabilizat la 2,00m

Nivelul panzei freatice este situat aproximativ la nivelul apei din raul Arges, care curge la cca. 2000m distanta fata de amplasament.. Nivelul panzei freatice este direct influentat de nivelul apei din rau, putand oscila cca. 1,0 -1,50m. Se poate socoti ca la data



Bolintin Vale - jud. Giurgiu – Str. Intr. Republicii nr FN Dreptunghiul cu contur alb este curtea proprietar SPATARU FLORIN



SECRETAR GENERAL

Florin