



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. 30248/ 08.07.2022

Am primit un exemplar  
13.07.22

aprob,  
PRIMAR,  
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de SNOW TECHNIC SERVICES SRL, reprezentată prin Ionuț-Alin CARA-NICOLA, cu sediul în jud. Giurgiu, com. Frățești, sat Remuș, str. Școlii, nr. 84, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 18500/ 20.04.2022; 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 „Ansamblu locuințe individuale”  
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, bd. București, km 5, CU nr. 830/ 20.12.2021

cu respectarea următoarelor condiții:

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

**1a.** Teritoriul care a generat PUZ este identificat astfel:

Adresa: jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, bd. București, km 5.

Descriere imobil: Teren în suprafață de 58436mp, de formă relativ dreptunghiulară (aprox. 325m x 200m), fără declivitate majoră; identificat prin CF nr./ nr. cad. 34456.

Cf. extras CF nr. 34456 (nr. cerere 31900/ 12.04.2022), terenul este liber de construcții.

Vecinătăți:

- Nord: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – str. Industrială Nord (CF. nr./ nr. cad. 37221);
- Sud: imobile aflate în domeniul privat al persoanelor fizice și/ sau juridice (CF nr./ nr. cad. 37124 și 34240);
- Est: imobile aflate în domeniul privat al persoanelor fizice și/ sau juridice (CF nr./ nr. cad. 31029, 30999, 38587, 30957, 34240, etc.);
- Vest: imobile aflate în domeniul privat al persoanelor fizice și/ sau juridice;

Situația juridică:

Imobilul (teren) se află în proprietate privată a persoanelor juridice SNOW TECHNIC SERVICES SRL (CUI 32954000), cf. Contract de vânzare nr. 1193/ 02.09.2021 emis de notar public Tatomir Gheorghe.

Cf. extras CF nr. 34456 (nr. cerere 31900/ 12.04.2022), 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 (ex. trama stradală, dotări, etc.) sau care pot fi influențați de reglementarea propusă (nord – str. Mesteacănului, sud – zona industrială, est – bd. București, vest – calea ferată).

## **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021, terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- I2 - subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități; POT max. pentru funcțiuni de locuire = 50%, CUT max. = 2,4mp ADC/ mp teren;
- CC1 - zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune parcelarea terenului și modificarea UTR-ului existent din I2 - subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități în ZL - Zonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime; ZM - Zonă mixtă (locuințe, dotări, comerț, etc.); ZV - Zonă spații verzi/ agrement/ sport.

La întocmirea documentației se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;
- se va studia amplasarea construcțiilor propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, și de prospectele stabilite pentru căile de comunicații; dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcției propuse;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;
- argumentarea propunerilor de circulația terenurilor, inclusiv bilanțul parcelelor dacă este cazul;
- 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 de BIROU DE ARHITECTURĂ COSTESCU ADRIAN, arh. Adrian COSTESCU, scopul prezentului studiu îl reprezintă intenția investitorului de a realiza un ansamblu de locuințe individuale și colective, cu utilități, dotări, spații comerciale, amenajări exterioare ale terenului, organizare șantier și împrejurimi; toată investiția propusă fiind în sarcina investitorului, fără investiții din partea autorității publice locale.

POT maxim propus = 50% (ZL), 50% (ZM), 20% (ZV)

CUT maxim propus = 1,5 (ZL), 3,0 (ZM), 0,20 (ZV) mp ADC/ mp teren

Rh maxim = P+2 (ZL), P+4 (ZM), P (ZV)

H maxim = 10,00m (ZL), 18,00m (ZM), 3,50m (ZV)

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.

Suprafață spații verzi = min. 30%

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă, cf. PUG:

a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată până la 120mp;
- câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120mp;
- 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.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare pentru alte funcțiuni vezi capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale din PUG.

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 se realizează din str. Industrială Nord. Se va avea în vedere respectarea prospectelor stabilite prin PUG – planșa 05 - Reglementări urbanistice - căi de comunicații (3-3' – artere secundare în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 9-12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); 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.

Cf. art. 30 din HG nr. 525/ 1996 – Parcelare

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construite numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

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;

- Aplicarea art. 10, alin. (3) din Legea nr. 24/ 2007 a spațiilor verzi referitor la asigurarea necesarului de spațiu verde – 20mp/ locuitor + 5% spații verzi publice;

- Studiarea dotărilor complementare locuirii (învățământ, sănătate, etc.) din zonă, a capacităților și razelor de deservire în vederea propunerii unor servicii și dotări în interiorul cartierului.

## 5. Capacitățile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratul 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. 830/ 20.12.2021.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de circulație, studiu de preordonare rețele.

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. 27486/ 21.06.2022.

### 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): 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 autorităților 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. 830/ 20.12.2021.**

**ARHITECT ȘEF,**  
Ioana Cătălina VĂRZARU

**întocmit,**  
Corina Alexandra PICHIU