



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. 30251/ 08.07.2022

aprob,  
PRIMAR,  
Adrian ANGHELESCU

**AVIZ DE OPORTUNITATE**

Ca urmare a cererii adresate de SUN HARVEST SRL, reprezentată prin Ion GARAGANCEA cu sediul în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, str. Vlad Țepeș, bl. MUV4, et. 1, ap. 4, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 18966/ 27.04.2022; 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 „Centrală electrică fotovoltaică”  
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, tarla 22/ 4, CU nr. 144/ 30.03.2022**

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, tarla 22/ 4.

Descrierea imobilului: Teren în suprafață de 10000mp, de formă dreptunghiulară (aprox. 360m x 28m), fără declivitate majoră; identificat cu CF nr. 39607 (vechi: 5441/N), nr. cad. 4770.

Cf. extras CF nr. 39607 (nr. cerere 8853/ 04.02.2022), terenul este liber de construcții

Vecinătăți:

- Nord - terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice
- Sud - drum (continuare str. Muntenia)
- Est - teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice
- Vest - teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice.

Situația juridică:

Imobilul (teren) este proprietate privată a persoanelor fizice Dinu Maria, conform Titlu de proprietate nr. 96940/ 09.03.2004 emis de CJPSDPAT, aflat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Cf. Extras CF 39607 (nr. cerere 13165/ 18.02.2022) imobilul este grevat de sarcini-drept de suprafață pe o perioadă de 26 de ani în favoarea SUN HARVEST SRL cf. Act notarial nr. 234/ 03.02.2022 emis de notar public Neagoe Mihaela.

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

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

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

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

- LM2 - subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite; POT max. = 35%; CUT max. Pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren;

- CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificarea UTR-ului existent din LM2 - subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite, în I1f – subzona unităților de producție energetice nepoluante (ca parte a zonei funcționale menționate în RLU aferent PUG: I1 – Subzona de producție, depozitare).

La întocmirea documentației se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;

- argumentarea amplasării construcției propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;

- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;

- argumentarea înălțimii construcțiilor în raport cu înălțimile construcțiilor învecinate;

- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, de prospectele stabilite pentru căile de comunicații;

- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale și a parcajelor astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, inclusiv în situația generării de trafic greu, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;

- respectarea prevederilor legislației specifice în domeniul mediului și sănătății populației;

- respectarea prevederilor Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor.

## **3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime**

Conform documentației întocmită de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, arh. Dragoș NEGULESCU, obiectul studiului îl reprezintă intenția investitorului de a realiza o centrală electrică fotovoltaică, cu o capacitate de 0900 MWp, ce va genera o cantitate de energie electrică regenerabilă de circa 1250,00 MWh anual, compusă din panouri fotovoltaice, transformator, bransament electric și împrejmuire.

POT maxim propus = 60% (construcții definitive), fără incidență (panouri fotovoltaice)

CUT maxim propus = 1,2mp ADC/ mp teren (construcții definitive), fără incidență (panouri fotovoltaice)

H maxim = 20m (construcții definitive și panouri fotovoltaice)

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. 20%

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

Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

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

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

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

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 drumul (continuare str. Muntenia) din sud. 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 bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se vor avea în vedere:

- respectarea retragerilor față de limite cf. Certificatului de Urbanism nr. 144/ 30.03.2022;
- respectarea zonei non-aedificandi în ceea ce privește situarea terenului adiacent drumurilor prevăzute prin PUG (la nord și la sud);
- la faza ulterioară documentația se va completa cu o secțiune care să detalieze poziția și dimensiunea structurii metalice și a panourilor fotovoltaice, precum și distanțele între acestea;
- calculul procentului de ocupare al terenului diferențiat pentru construcții și pentru amprenta la sol.

#### **5. Capacitățile de transport admise**

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

#### **Avizare PUZ**

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 144/ 30.03.2022.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, 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, înscorire, 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. 27487/ 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 autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

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

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

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

**Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 144/ 30.03.2022.**

**ARHITECT ȘEF,**  
Ioana Cătălina VĂRZARU



**întocmit,**  
Corina Alexandra PICHIU



Ave primit azi 28.07.2022 un  
ex. Tot azi au fost si  
anuntat pt a realiza avizul.  
Nu s'inteleg de ce pe acesta  
figuraaza data de 08.07. Au  
investițiile mele, după semnarea  
de către toți emitenții, se  
acordează un. de înregistrare și  
date.

