



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 69246/ 01.08.2023

aprob,  
PRIMAR,  
Adrian ANGHELESCU

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de CONSIG S.A., reprezentată prin Alexandru BARBĂLATĂ cu sediul în jud. Prahova, com. Aluniș, sat Ostrovu, nr. 127, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 62648/ 11.07.2023; 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**  
**„REALIZARE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ  $P_i=3,78\text{MW}$ ”**  
**generat de imobilul situat pe str. Portului, nr. 1, cf. CU nr. 302/ 31.05.2023**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

Adresa:

mun. Giurgiu, str. Portului, nr. 1

Descrierea imobilului:

Terenul în suprafață de 59.339 mp de formă relativ dreptunghiulară, orientat pe axul longitudinal NV-SE are acces la străzile existente în zonă astfel: Șoseaua Portului pe latura de Est și respectiv străzi și drumuri de pământ pe laturile de Sud și Vest. Terenul se învecinează cu o cale ferată dezafectată și este liber de construcții. Terenul este identificat prin nr. cad. 33649 înscris în cartea funciară a municipiului Giurgiu cu nr. 33649. Accesul pe teren se face în prezent prin partea vestică și sudică, din drumuri de pământ.

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

Vecinătăți:

- nord: I.E. 36252 (teren aparținând SN CFR);
- sud: drum de pământ neintabulat;
- est: Șoseaua Portului, I.E. 36261;
- vest: drum de pământ neintabulat;



U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE: 1975  
O-300-000-000-000

U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE: 1975  
O-300-000-000-000

U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE: 1975  
O-300-000-000-000

U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE: 1975  
O-300-000-000-000

U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE: 1975  
O-300-000-000-000

*[Handwritten signature and illegible text]*

U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE: 1975  
O-300-000-000-000

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

Situația juridică:

Imobilul teren se află în proprietatea SC CONSIG SA (CUI 1289447), conform Act Dezmembrare nr. 898/ 2009 emis de BNP As. UJENIUC.

Cf. extras CF nr. 33649/ 06.07.2023 imobilul este liber de sarcini.

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

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

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

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

- LI4 – subzona mixtă, destinată construcțiilor înalte cu P+5 – 15 niveluri destinate locuirii și serviciilor în zone neconstruite sau propuse spre restructurare;

POT maxim= 35%

CUT maxim pentru înălțimi P+3-4=1,5mp ADC/ mp teren

- V2 – spații verzi tip parcuri și scuaruri;

- CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere;

Prin Planul Urbanistic Zonal propus se dorește o modificare parțială a reglementărilor aprobate și detalierea lor, reglementarea retragerilor minime față de limitele laterale, posterioare, față de aliniament, cât și detalierea funcțiunilor ce se doresc realizate pe teren, cu respectarea reglementărilor impuse prin regulamentul P.U.G.

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 S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L, arh. Tiberiu FLORESCU, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în realizarea unui P.U.Z. pentru realizarea unei centrale fotovoltaice cu o capacitate de 3.78MW, compusă din panouri fotovoltaice, structuri metalice de susținere, invertoare (amplasate pe structurile metalice), post de transformare punct de conexiune, etc.; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 35%

CUT maxim propus pentru înălțimi P+3-4= 1,5mp ADC/ mp teren

Rh maxim = P+15

Suprafață spații verzi = 30%

Se recomandă plantări de arbuști pentru îmbunătățirea microclimatului.

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

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

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcel. Vor fi minimum 3 locuri de parcare.



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

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

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

Accesul pe teren în prezent se realizează pe latura de est, din drumul de acces din șos. Portului; dimensionarea, tipul și numărul acestora se va studia prin documentația de urbanism astfel încât să fie asigurate condițiile specifice funcțiunii propuse.

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

Se va acorda atenție și drumurilor propuse prin PUG având profil 3-3' (minimum 12m)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se vor avea în vedere, după caz:

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

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

Cf. avizului 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. 302/ 31.05.2023.

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. 63416/ 13.07.2023.

#### **Elaborare PUZ**

Art. 22 alin. (1) din Legea nr. 200/2007 privind organizarea și funcționarea instanțelor judecătorești este în vigoare întrucât nu a fost abrogată prin Legea nr. 200/2007. Prin urmare, instanțele judecătorești sunt organizate și funcționează în conformanță cu prevederile art. 22 alin. (1) din Legea nr. 200/2007.

Art. 22 alin. (2) din Legea nr. 200/2007 este în vigoare întrucât nu a fost abrogată prin Legea nr. 200/2007. Prin urmare, instanțele judecătorești sunt organizate și funcționează în conformanță cu prevederile art. 22 alin. (2) din Legea nr. 200/2007.

Art. 22 alin. (3) din Legea nr. 200/2007 este în vigoare întrucât nu a fost abrogată prin Legea nr. 200/2007. Prin urmare, instanțele judecătorești sunt organizate și funcționează în conformanță cu prevederile art. 22 alin. (3) din Legea nr. 200/2007.

Art. 22 alin. (4) din Legea nr. 200/2007 este în vigoare întrucât nu a fost abrogată prin Legea nr. 200/2007. Prin urmare, instanțele judecătorești sunt organizate și funcționează în conformanță cu prevederile art. 22 alin. (4) din Legea nr. 200/2007.

Art. 22 alin. (5) din Legea nr. 200/2007 este în vigoare întrucât nu a fost abrogată prin Legea nr. 200/2007. Prin urmare, instanțele judecătorești sunt organizate și funcționează în conformanță cu prevederile art. 22 alin. (5) din Legea nr. 200/2007.

Art. 22 alin. (6) din Legea nr. 200/2007 este în vigoare întrucât nu a fost abrogată prin Legea nr. 200/2007. Prin urmare, instanțele judecătorești sunt organizate și funcționează în conformanță cu prevederile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 200/2007.

Art. 22 alin. (7) din Legea nr. 200/2007 este în vigoare întrucât nu a fost abrogată prin Legea nr. 200/2007. Prin urmare, instanțele judecătorești sunt organizate și funcționează în conformanță cu prevederile art. 22 alin. (7) din Legea nr. 200/2007.

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010.

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

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

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

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

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

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

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

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

PUZ și RLU aferente, vor fi întocmite cu respectarea condițiilor și recomandărilor impuse de comisia CTATU.

**Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 302/ 31.05.2023.**

**ARHITECT ȘEF,  
Răzvan Adrian CALOTĂ**

**întocmit,  
Denisa NECULA**

Am primit in exemplar

Bucă Marean

02.08.2023