



aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Alina Rodica Telehoi,
cu domiciliul în _____ fdt. _____, nr. _____
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 50599/ 19.05.2026;
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
„Construire ansamblu rezidențial, spații comerciale, servicii”
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. cad. 45157, cf. CU nr. 536/ 12.10.2023

cu respectarea următoarelor condiții:

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

1a. Teritoriul care a general PUZ este identical astfel:

Adresa: mun. Giurgiu, nr. cad. 45157

Descrierea imobilului: Terenul care a generat PUZ este localizat în intravilanul Mun. Giurgiu, bd. București, nr. cad. 45157, a rezultat din alipirea loturilor: Lot 1 - nr. CF 39692, nr. cad. 39692 în suprafață de 13.995 mp; Lot 2 – nr. CF 39693, nr. cad. 39683 în suprafață de 10.232 mp.

Terenul în suprafață de 24 277 mp este proprietatea privată a persoanelor fizice Telehoi Rodica Alina și Telehoi Constantin.

Accesul pe teren este realizat din bd. București.

Vecinătăți:

- nord: Terenuri curți construcții aparținând SC Consig SA și SC Brasovia SA, având ca destinație depozitare, stație distribuție carburanți dezafectată și service auto, construcții amplasate la distanța de min. 25 m față de limita de proprietate;
- sud: Terenuri proprietate privată: nr. cad 36255, teren curți construcții, SC Transag SRL, având construcție depozitare amplasată la circa 2,50m față de limita de proprietate;
- est: Terenuri liber de construcții, nr. cad. 39054;
- vest: Bd. București, axul principal de acces;
- Interior: Teren proprietate privată cu nr. cad. 31109, centru operațional, compatibil cu reglementările propuse.

Situația juridică:

Imobilul – teren (S = 13995) se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (Telehoi Constantin), cf. Act Notarial nr. 960/ 04.04.2019 emis de notar public Neagoe Mihaela, situat în intravilanul municipiului

Giurgiu și imobilul – teren (S = 10232) se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (Telehoi Alina Rodica), cf. act administrativ nr. încheiere nr. 1789/ 25.06.2008 emis de Tribunalul Giurgiu; act notarial nr. 960/04.04.2019 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 terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

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

Prin planul urbanistic zonal se propun următoarele: modificarea reglementărilor PUG Giurgiu pentru UTR I2 în LI2 (nr. cad. 45157), respectiv CC1 (nr. cad. 39054); indicatorii urbanistici propuși pentru zona LI2 sunt în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului Giurgiu în vigoare și sunt preluate fără schimbări.

Obiectivul documentației de urbanism constă în actualizarea și optimizarea cadrului reglementar pentru imobilul aflat în proprietatea privată, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, identificat prin nr. cad. 45157 și având o suprafață totală de 24.227 mp (rezultat prin alipirea loturilor identificate cu nr. CF 39692, având o suprafață de 13.995mp, respectiv nr. CF 39693, cu suprafața de 10.232 mp) la care se adaugă teren concesionat cu nr. cad. 39054 cu suprafața de 5.637 mp. Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal este necesară pentru stabilirea condițiilor de construire și integrare urbană a unui ansamblu rezidențial, spații comerciale, servicii.

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 TOO ARCHITECTS SRL, prof. dr. Arh. Tiberiu Florescu obiectivul principal al documentației de urbanism constă în construirea unui ansamblu rezidențial, spații comerciale, servicii și sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

LI2 – subzona locuințelor colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale:

P.O.T. maxim = 30%

C.U.T. maxim = 2,8 mp ADC/mp teren

Rhmax = P+8E

Hmax = 30,00 m

Spații libere și plantate: 30 %

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

Se propune un punct de acces bidirecțional principal, dimensionat pentru a permite simultan fluxurile de intrare și ieșire. Acesta servește ca poartă principală de distribuție către zonele de drop-off și aprovizionare, cu un spațiu de stocare generos, pentru a evita congestiile în traficul de pe Str. Mihai Viteazul.

Două accese suplimentare (Intrare și ieșire): Configurația propusă include un al doilea și al treilea acces bidirecțional, soluție ce asigură o decongestionare eficientă a trafic ului prin distribuția a fluxurilor între magistrala principală de racordare (Bd. București) și o arteră secundară de categoria a II-a (Str. Plantelor).

Pentru unitățile locative, se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare apartament, la care se adaugă un supliment de 10% din totalul locurilor pentru vizitatori.

Pentru funcțiunile non-rezidențiale, locurile de parcare se vor dimensiona conform destinației, după cum urmează:

- Pentru spații comerciale și de servicii: 1 loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată.

- Pentru construcții de învățământ (grădinițe și școli): 1 loc de parcare la 4 cadre didactice, la care se adaugă un supliment de 10% din totalul utilizatorilor pentru vizitatori.

- Pentru construcții de sportive (săli de sport, săli de antrenament): 1 loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.

Soluția de amplasare a parcajelor: Locurile de parcare vor fi realizate la nivelul solului. Se va ține cont de amplasarea cât mai strategică a parcajelor astfel încât acestea să nu compromită dimensiunea și calitatea spațiilor verzi amenajate, a spațiilor libere și a circulațiilor pietonale.

Facilități pentru transport alternativ: Se vor prevedea spații special amenajate pentru staționarea bicicletelor și motocicletelor, dimensionate corespunzător numărului de utilizatori și amplasate în zone protejate și ușor accesibile din spațiul public.

Prin documentația de urbanism nu sunt prevăzute suprafețe edificabile (care fac posibilă aedificarea de construcții) în UTR – CC1. Procentul de ocupare a terenului face referire doar la alei carosabile și platforme de parcare și va fi de max. 85 %, cu măsuri de permeabilizare a platformelor de parcare, restul suprafețelor fiind dedicate spațiilor verzi de protecție și aliniament, în sol adânc.

POT max – 50 %

CUT max – 1,0

Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea unei cote de spații verzi de minimum 30 % din suprafața totală a terenurilor reglementate, în concordanță cu indicatorii stabiliți prin PUG pentru UTR LI2.

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

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrica
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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. 536/ 12.10.2023.

Se va prezenta acordul coproprietarilor 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, însorire, etc.).

Se vor respecta orice alte condiții impuse prin avize/ acordurile obținute.

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.

Etaple 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. 536/ 12.10.2023.

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN