



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

SERVICIUL AUTORIZAȚII ȘI DOCUMENTAȚII  
DE URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 75327/ 12.08.2024

aprob,  
PRIMAR,  
Adriaș ANGHELESCU

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Lupu Mariana-Tinela, reprezentată cu domiciliul în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, str. Dunării, nr. 103, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 68019/ 18.07.2024, 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**  
**„Lotizare și stabilire reglementări urbanistice”**  
**generat de imobilul situat pe str. Alianței, nr. 27, cf. CU nr. 489/ 14.09.2023**

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. Alianței, nr. 27.

Descrierea imobilului:

Terenul în suprafață de 9264 mp de formă relativ dreptunghiulară, se află în intravilanul orașului Giurgiu, în partea de Nord a orașului. Pe terenul analizat nu există nicio construcție. Terenul este identificat prin nr. cad. 44980 înscris în cartea funciară a municipiului Giurgiu cu nr. 44980.

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

Vecinătăți:

- nord: teren proprietate privată având construită o locuință cu regim de înălțime parter;
- sud: terenuri proprietate privată, libere de construcții;
- est: str. Alianței deschidere circa 24m;
- vest: str. Măceșului prin drumul de acces cu nr. cad. 44982;

Situația juridică:

Imobilul – teren (S = 9246) se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (Topuzu Nicolae – cota 25%; Lupu Mariana Tinela – cota 25%; Topuzu Niculiza – cota 25%; Topuzu Constanța – cota 25%), cf. Act Notarial nr. 1611/ 2023 emis de BNP Vlăsceanu Iona Liliana și Act administrativ nr. 41313/ 1993 emis de CJPSDPAT Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Cf. CF nr. 44982 ( nr. cerere 61336/ 25.05.2024) 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:

- LM4 – Subzona mixtă, destinația locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor;
- LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1E+M;
- 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 propune încadrarea loturilor rezultate în subzona LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1E+M în zone dezvoltate și lotizarea terenului în 12 loturi.

Suprafață lot 1 = 475mp

Suprafață lot 2 = 585mp

Suprafață lot 3 = 592mp

Suprafață lot 4 = 528mp

Suprafață lot 5 = 528mp

Suprafață lot 6 = 595mp

Suprafață lot 7 = 503mp

Suprafața lot 8 = 503mp

Suprafața lot 9 = 501mp

Suprafața lot 10 = 500mp

Suprafața lot 11 = 497mp

Suprafața lot 12 = 507mp

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 edificabilelor 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 SC BAMP ARHITECTURA SRL, arh. Pompiliu Mara, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în parcelarea terenului în suprafață de 9.264mp, rezolvarea accesului și stabilirea reglementărilor, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 35%

CUT maxim propus = 1mp ADC/ mp teren

Rh maxim = 10m

Regim de înălțime = P+1E+M

Suprafață spații verzi = 30%

Se recomandă plantări de arbori pentru îmbunătățirea microclimatului, respectiv la fiecare 8 locuri de parcare se va planta un arbore.

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.

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă; conform PUG, se asigură două locuri de parcare la 120mp SCD. Prin PUZ se propun minimum două locuri de parcare per lot.

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 la teren se face în mod direct de pe strada Alianței și din strada Măceșilor prin lot cu NC 44982.

Se va avea în vedere respectarea prospectului celor două străzi stabilit prin studiul de circulație eferent PUG care prevede un prospect minim de 12 m.

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:

- 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 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. 489/ 14.09.2023.

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.

## 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.

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.

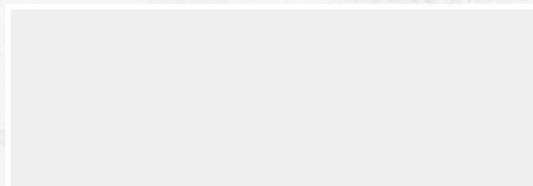
PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

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).

**Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 489/ 14.09.2023.**

**ARHITECT ȘEF,  
Răzvan Adrian CALOTĂ**



LUPU MARIANA TINECA

13.08.2024

