



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 62874/ 11.07.2023

aprob,  
PRIMAR,  
Adrian ANGHELESCU

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Cristina-Ionela BUDURU, reprezentată cu domiciliul în com. Stănești, sat Ghizdaru, str. Principală, nr. 73, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 51089/06.06.2023; 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

„PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI ANSAMBLU DE 6 LOCUINȚE PARTER, A UNUI  
LOC DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI A UNUI DRUM DE SERVITUTE”  
generat de imobilul situat în str. Drumul Fermei, nr. F.N., cf. CU nr. 225/ 26.04.2023

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. Drumul Fermei, nr. F.N.

Descrierea imobilului:

Terenul în suprafață de 3325 mp de formă relativ dreptunghiulară, orientat SE-NV având acces pe latura sud estică Drumului Fermei; în extremitatea nordică terenul prezintă un apendice de formă relativ trunghiulară. Pe terenul analizat nu există nicio construcție. Terenul este identificat prin nr. cad. 34880 înscris în cartea funciară a municipiului Giurgiu cu nr. 34880.

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

Vecinătăți:

- nord: proprietăți particulare, parțial neidentificate;
- sud-est: Drumul Fermei;
- est: proprietăți particulare, parțial neidentificate;
- vest: proprietăți particulare, parțial neidentificate;

Situația juridică:

Imobilul – teren (S = 3325) se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (Buduru Cristina Ionela), cf. Act Notarial nr. 113/ 10.02.2023 emis de notar public Durbac Marius Lurențiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Cf. extras CF nr. 34880/ 30.05.2023 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:

- I1 – zona de producție și depozitare;
- I2 – subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitari și parcuri de activități
- 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 schimbarea UTR-ului existent I1 și I2 în LM3 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone dezvoltate și parcelarea terenului în 8 loturi, L1-L6 – curți construcții LM3, L7 – loc de joacă (parc) și L8, drum de acces de lățime 7,00m CC1 (zona transporturilor rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier).

Suprafață lot 1 = 377,30mp

Suprafață lot 2 = 377,30mp

Suprafață lot 3 = 377,30mp

Suprafață lot 4 = 377,30mp

Suprafață lot 5 = 377,30mp

Suprafață lot 6 = 377,30mp

Suprafață lot 7 = 244,10mp

Suprafață lot 8 = 819,30mp

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 B.I.A, arh Adriana Viorica PÂRVULESCU, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în parcelarea terenului în vederea realizării unui ansamblu de 6 locuințe parter, a unui loc de joacă pentru copii și a unui drum de servitute; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 35%

CUT maxim propus = 1mp ADC/ mp teren

Rh maxim = 10m

Suprafață spații verzi = 30%

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

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.

Circulațiile auto se vor dimensiona conform normativelor tehnice în vigoare.

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă; conform PUG, se asigură două locuri de parcare la 120mp SCD. Prin PUZ se reglementează minimum două locuri de parcareun 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), retragerăa 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 prin latura de sud-est din Drumul Fermei.

Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru Drumul Fermei, profil minim de 18m. (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).

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 exista 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 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. 225/ 26.04.2023.

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 obținut ulterior datei eliberării prezentului aviz.

## Elaborare PUZ

Inițiatorul și laboratorul 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. 225/ 26.04.2023.**

**ARHITECT ȘEF,**  
Răzvan Adrian CALOTĂ

**întocmit,**  
Denisa NECULA