

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE- PUZ

Denumirea proiectului:

**ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII
NR. 03/02.2026**

intravilan Amplasament:

Mun. Giurgiu

**Str. Pictor Andreescu, nr 63, CF 46152
respectiv**

Str. Iasomieii nr 5, CF 46151

Titular

- Numele beneficiarului: Ioan Daniel
- Adresa postala: Mun Giurgiu, Str. Cerbului, nr. 13, jud. Giurgiu.
- Nr. de telefon 0720544002, de fax, adresa de e-mail, pagina de internet:
- Numele persoanelor de contact: Ioan Daniel

Prezentarea investitiei propuse:

Terenul se gaseste in zona de centrala a mun Giurgiu, fiind incadrat conform PUG mun. Giurgiu in zona de referinta **UTR LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE, CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE.**

Terenul este in proprietatea lui Pencea Marius, indetificat prin CF nr. **46152, 46151**, in suprafata de 3410 mp. Acesta este liber de constructii si este liber de sarcini. Se doreste Elaborare PUZ in vederea lotizarii pentru construire locuinte individuale.

Beneficiarul a obtinut un Certificat de Urbanism de la primaria mun. Giurgiu cu nr. 14 din . prin care terenul figureaza in subzona UTR LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE si CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a lotului si a cailor de acces .

Realizarea racordarii la utilitati:

- alimentare cu apa: record la reseaua urbana existenta in zona
- canalizare – record la reseaua urbana existenta in zona
- energie electrica: record la reseaua urbana existenta in zona
- gaze : record la reseaua urbana existenta in zona (retea in lucru)
- racordarea la rețeaua existenta in zona, în baza studiului de soluție întocmit de o firmă abilitată și în urma obținerii tuturor aprobărilor necesare.

- folosirea tehnologiilor alternative, ecologice, în sistem singular sau combinat. Acestea sunt panourile fotovoltaice și turbinele eoliene.
- energie termica: nu este cazul.

Indicatorii urbanistici propusi

BILANȚ EXISTENT/PROPUS				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafață maxima construit la sol	0.00	0.00%	3410	35.00%
Circulații auto, pietonale, platforme, parări la sol	0.00	0.00%	852,5	25.00%
Teren neamenajat	0	0.00%	0.00	0.00%
Suprafață maximă Spațiu verde	0.000	0.00%	1364	40.00%
Suprafață desfasurata max	0.00		3103,10	
P.O.T. maxim	35.00%		35.00%	
C.U.T. maxim	1		1	
Regim de înălțime	P+3-4E		P+1+M 10 m	
Total	3410	100%	3410	100%

Modul de integrare a investitiei in zona

În zona mai sunt prezente investitii de acest tip. Prin prezenta documentatie se va propune o lotizari pentru construire locuinte individuale.

Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Se va dezvolta zona prin construirea unor spatii cu functiunea de locuire.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

Investitia va fi realizata din fondurile proprii ale beneficiarului .

Categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Beneficiarul nu solicita utilitati sau fonduri din partea autoritatii publice locale

Propuneri privind metodele de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

Conform cu prevederile din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 publicul va fi informat si consultat prin:

- afisare la sediul Primariei
- afisare pe site-ul web al Primariei
- anunturi in ziar

- panouri amplasate la locul investitiei
- sedinta publica

Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției:

Situarea terenului: intravilanul mun. Giurgiu, jud. Giurgiu

Destinatia terenului – curti constructii

- Arealele sensibile: Nu este cazul.
- Impactul asupra florei si faunei - nu este cazul.
- Natura transfrontieră a impactului - nu este cazul.

IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

1. Protecția calității apelor

- alimentare cu apa se realizeaza la rețeaua din zona.
- canalizare – se realizeaza la rețeaua din zona.
- Apele pluviale de pe învelitoare se vor colecta (prin jgheaburi și burlane de Ø 100-120 mm, aduse la nivelul solului în incintă) într-un bazin și vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi.

2. Protecția aerului

Clădirile propuse nu sunt o sursă de poluare a aerului dacă se respecta toate normele în vigoare .

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Se vor planta arbuști, pomi care realizeaza o perdea de protecție împotriva zgomotului și a vibrațiilor.

4. Protecția împotriva radiațiilor

Sursele de radiații – nu este cazul

5. Protecția solului și a subsolului

Sursele de poluanți pentru sol și subsol;

Lucrările și dotările pentru protecția solului și subsolului.

- canalizare – apele uzate vor fi colectate în rețea. Apele pluviale vor fi colectate într-un bazin și vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice – nu este cazul

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Natura activităților desfășurate pe amplasament și spațiul verde determină un impact minim asupra locuințelor aflate în vecinătate.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

a) Deseurile rezultate in perioada de executie a obiectivelor propuse (deseuri de constructii si moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrarilor, in locuri stabilite de autoritatile locale;

b) Deșeurile menajere se vor colecta selectiv in containere tip EUROPUBELĂ, amplasat pe o platforma special amenajată și cu acces ușor, pentru a putea fi preluate și transportate la rampa de gunoi a localității.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase – nu este cazul

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Obiectivul studiat are un impact minim asupra factorilor de mediu.

Zona va fi imprejmuita cu gard pe timpul realizarii lucrarilor.

VI. Lucrări necesare organizării de șantier

Inainte de inceperea lucrarilor de constructii-montaj, beneficiarul investitiei impreuna cu constructorul vor amenaja doua barăci din lemn cu următoarele funcționalități:

- o baraca pentru depozitarea materialelor de construcție;
- o baraca cu doua compartimente unul pentru un vestiar si unul pentru biroul constructorului.

Dupa terminarea activitatilor de construire se vor executa lucrari de refacere ecologica și revegetarea zonelor afectate temporar in timpul constructiei prin organizarea de șantier, unde va fi cazul;

Deseurile rezultate in perioada de executie a obiectivelor propuse (deseuri de constructii si moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrarilor, in locuri stabilite de autoritatile locale;

Concluzii:

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate pe lotul propus a noii functiuni in conformitate cu articolul 47 alin. (1) lit."c" si "e" din legea 350/201 in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Condițiile existente in teren, ca si conditiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca functiunea propusa se inscrie corect in cadrul existent in zona, constituind in acelasi timp premiza dezvoltarii economice a zonei.

In baza P.U.Z., se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Intocmit :

urb. Lorin Țaga