

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE- PUZ

Denumirea proiectului:

**ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII
NR. 02/02.2026**

intravilan Amplasament:

**Mun. Giurgiu, CF 46291, 46290, 46281, 46282
Str. Gloriei**

Titular

- Numele beneficiarului: Pencea Marius
- Adresa postala: Mun Giurgiu Str. Negru Voda, nr 165A jud. Giurgiu.
- Nr. de telefon 0720544002, de fax, adresa de e-mail, pagina de internet:
- Numele persoanelor de contact: Pencea Marius

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. **46291, 46290, 46281, 46282** in suprafata de 22.500 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. 302 / 23.07.2025 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%	7875	35.00%
Circulații auto, pietonale, platforme, parări la sol	0.00	0.00%	5625	25.00%
Teren neamenajat	0	0.00%	0.00	0.00%
Suprafață maximă Spațiu verde	0.000	0.00%	9000	40.00%
Suprafață desfasurata max	0.00		20475	
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	22500	100%	22500	100%

Modul de integrare a investitiei in zona

In zona mai sunt prezente investitii de acest tip. Prin prezenta documentatie se va propune o lotizarie 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

Destinația terenului – curți construcții

- Arealele sensibile: Nu este cazul.
- Impactul asupra florei și 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 apă se realizează la rețeaua din zonă.
- canalizare – se realizează la rețeaua din zonă.
- Apele pluviale de pe învelișuri 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 respectă toate normele în vigoare .

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Se vor planta arbuști, pomi care realizează 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) Deșeurile rezultate în perioada de execuție a obiectivelor propuse (deșuri de construcții și moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrărilor, în locuri stabilite de autoritățile locale;

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

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase – nu este cazul

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Obiectivul studiat are un impact minim asupra factorilor de mediu.

Zona va fi împrejmuita cu gard pe timpul realizării lucrărilor.

VI. Lucrări necesare organizării de șantier

Înainte de începerea lucrărilor de construcții-montaj, beneficiarul investiției împreună cu constructorul vor amenaja două barăci din lemn cu următoarele funcționalități:

- o baracă pentru depozitarea materialelor de construcție;
- o baracă cu două compartimente unul pentru un vestiar și unul pentru biroul constructorului.

După terminarea activităților de construire se vor executa lucrări de refacere ecologică și revegetarea zonelor afectate temporar în timpul construcției prin organizarea de șantier, unde va fi cazul;

Deseurile rezultate în perioada de execuție a obiectivelor propuse (deseuri de construcții și moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrărilor, în locuri stabilite de autoritățile locale;

Concluzii:

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate pe lotul propus a noii funcțiuni în conformitate cu articolul 47 alin. (1) lit. "c" și "e" din legea 350/201 în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarilor.

Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Considerăm ca funcțiunea propusă se înscrie corect în cadrul existent în zonă, constituind în același timp premiza dezvoltării economice a zonei.

În baza P.U.Z., se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau fază unică). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați;

Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor comenzi de proiectare.

Intocmit :
urb. Lorin Țaga