



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 55840/ 10.12.2018

aprob,  
PRIMAR,  
Nicolae BARBU



### AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de SC ALCARIO TRADING SRL,  
cu sediul în str. 1 Decembrie 1918, cam. 2, bl. 16 vechi, sc. A, et. 1, ap. 3, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu,  
înregistrată la nr. 54164/ 29.11.2018;  
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 salon de evenimente și spații conexe**  
**(împrejmuire, semnalistică, dotări, amenajări și utilități aferente)”**  
**generat de imobilul situat în bd. București, nr. 161, cf. CU nr. 616/ 09.11.2018**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Adresa:

mun. Giurgiu, bd. București, nr. 161.

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 10894mp, de formă relativ dreptunghiulară (aprox. 120m x 90m), fără declivitate majoră; identificat prin nr. cadastral 39198 și carte funciară 39198.

Cf. extras CF nr. 53261/ 25.09.2018, terenul este liber de construcții.

Vecinătăți:

- Nord: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – str. Stejarului;
- Sud: teren aflat în proprietate privată a persoanelor juridice/ nr. cad. 39199;
- Est: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – bd. București/ DN5;
- Vest: teren aflat în proprietate privată a persoanelor juridice/ nr. cad. 39199 și alte proprietăți private: nr. cad. 38917, 38930, 38916, 38918.

Situația juridică:

Imobilul (teren + construcții) se află în proprietatea SC ALCARIO TRADING SRL (CUI 31092322).

Cf. extras CF nr. 53261/ 25.09.2018 imobilul este liber de sarcini.

## 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011, imobilul se află situat în următoarele unități teritoriale de referință:

- LM4 – Subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor; POT max. = 40%, CUT max. pentru înălțimi P+2 = 1,2mp ADC/ mp teren.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea UTR-urilor existente din LM4 în IS2A – Subzona de comerț, servicii.

- 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 compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă.

- Argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, și de prospectele stabilite pentru căile de comunicații; dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcției propuse.

- Argumentarea circulațiilor auto și pietonale astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele din vecinătate.

- Argumentarea propunerilor de circulația terenurilor, inclusiv bilanțul parcelelor dacă este cazul.

## 3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

Conform documentației întocmită de SC 837 Atelier de Arhitectură SRL, arh. Dragoș Negulescu, pentru IS2A – Subzona de comerț, servicii, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 50%; CUT maxim propus = 1,5mp ADC/ mp teren pentru P+2.

H maxim se va defini prin PUZ, și se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Suprafață spații verzi = min. 5%.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea 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 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 se realizează din str. Stejarului pe drumul de acces existent. Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG (3-3' – artere secundare în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 9-12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); 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.

Se vor avea în vedere:

- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

## 5. Capacitățile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier, în baza studiului de circulație.

## Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 616/ 09.11.2018.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de circulație, studiu de însorire, acordul autentificat al vecinilor pentru schimbarea UTR, conform art. 27 alin. (1), litera c) și alin. (3) din Ordinul 839/ 2009 și/ sau în situația nerespectării retragerilor față de limitele de proprietate stabilite prin RLU.

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 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 2701/ 2010.

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.


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. 616/ 09.11.2018.**

ARHITECT ȘEF,  
Ioana Cătălina VĂRZARU



Șef Birou,  
Silvia CĂRNOIU



Am primit un exemplar  
U 3