



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 51079 / 28.10.2019

aprob,  
PRIMAR,  
Nicolae BARBU

## AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de dl. Rădulescu Florian,  
cu domiciliul în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, fdt. 1907, nr. 6,  
înregistrată la nr. 48612/ 16.10.2019;  
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**  
**„Complex locuințe individuale”**  
**generat de imobilul situat în str. Frasinului, nr. 16B și str. Sabarului, fn., cf. CU nr. 569/ 15.10.2019**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Adresa:

mun. Giurgiu, str. Frasinului, nr. 16B și str. Sabarului, fn.

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 11628mp, de formă neregulată, fără declivitate majoră; identificat prin nr. cadastral 39955 și carte funciară 39955 (lot 1 în suprafață de 11281mp), nr. cadastral 38666 și carte funciară 38666 (lot 2 în suprafață de 181mp), nr. cadastral 39785 și carte funciară 39785 (lot 3 în suprafață de 166mp).

Cf. extras CF nr. 39955/ 05.09.2019, pe teren există o construcție C1, cu regim de înălțime S+P+M autorizată cu AC nr. 97/ 1999.

Vecinătăți:

- Nord: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – str. Sabarului și terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice și/ sau juridice;
- Sud: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – str. Frasinului și terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice și/ sau juridice;
- Est: terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice și/ sau juridice;
- Vest: terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice și/ sau juridice.

Situația juridică:

Imobilul (teren + construcții) se află în proprietatea dlui. Rădulescu Florian și dnei. Rădulescu Irina, cf. certificat de moștenitor nr. 206/ 11.09.2017 emis de BIN Mihaela Neagoe, contract devânzare nr. 882/ 23.05.2018 emis de BIN Vlăsceanu Ioana-Liliana, certificat de moștenitor suplimentar nr. 303/ 24.09.2018 emis de BIN Vlăsceanu Ioana-Liliana, act notarial nr. 1134/ 2019 emis de BIN Vlăsceanu Ioana-Liliana, act notarial nr. 1820/ 2019 emis de BIN Vlăsceanu Ioana-Liliana.

Cf. extras CF nr. 39955/ 05.09.2019 imobilul este grevat 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:

- IS7 – Subzona mixtă, destinată dotărilor în zonele de dezvoltare (viitoare centre de cartier); POT max. = 50%, CUT max. = 2,0mp ADC/ mp teren.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificarea reglementărilor urbanistice în contextul unei parcelări în vederea construirii de locuințe și schimbarea UTR-ului din IS – Zona destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general în L – Zona locuințelor.

- 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. Negulescu Dragoș-Alexandru, terenurile rezultate în urma dezmembrării vor avea caracteristici pentru L – Zona locuințelor și CC1 – Zona transporturilor rutiere.

L:

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- funcțional: caracterul locuințelor (individuale, colective mici); caracterul țesutului urban (omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență);

- morfologic: tipul parcelarului (rezultat din evoluția localității în timp; creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole); configurația în raport cu spațiul stradal (spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor; geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite; diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe); tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane);

- volumetria: regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de față vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejmirile transparente către stradă cu împrejmuiri opace;

- vechime: exprimă atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;

- calitatea construcției: definită prin arhitectură, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor.

Evoluția ipotetică susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 679/ 2016.

- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, înă și extravilane, a noi zone de locuințe individuale și colective pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare.

POT maxim propus = 50%; CUT maxim propus = 2,0mp ADC/ mp teren.

H maxim se va definitiva 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. 25%.

CC1:

Cf. studiilor de specialitate.

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.

#### **4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților**

Accesul pe teren se realizează din str. Sabarului (nord) și str. Frasinului (sud) pe drumurile de acces existente. Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG str. Frasinului și str. Sabarului (3-3' – artere secundare în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); pietonal (1,5-3m x2). De asemenea se va avea în vedere prospectul stabilit prin PUG pentru artera prevăzută prin partea de vest a terenului analizat.

Reglementarea circulațiilor, accesurilor 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.

Cf. Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011, parcaje:

a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată până la 120mp;
- câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120mp;
- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;

b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

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.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

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.

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentul UE 679/ 2016.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură\*).

(6) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Cf. art. 30 din HG nr. 525/ 1996 – Parcelare

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Cf. anexei 4 din HG 525/ 1996 – accese carosabile

#### 4.11. - Construcții de locuințe

##### 4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

##### 4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30m - o singură bandă de 3,5m lățime; cele cu o lungime de 30m până la maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

##### 4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

### 5. Capacitățile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier.

Căile de acces din interiorul terenului studiat vor avea un profil min. de 12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); pietonal (1,5-3m x2)

### Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 569/ 15.10.2019.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de însorire.

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.

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

Pentru elaborarea documentației de urbanism se vor respecta prevederile Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001; Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000 care aprobă „Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”; Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000 care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, precum și alte norme și normative în vigoare.

În ceea ce privește conținutul documentației de urbanism, va cuprinde:

- 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 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. 569/ 15.10.2019.**

**ARHITECT ȘEF,**  
Ioana Cătălina VĂRZARU



**Șef Birou,**  
Silvia CORNOIU

