



## Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 63737 / 18.12.2019

aprob,  
PRIMAR,  
Nicolae BARBU



### AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de SC AZOCHIM SRL,  
cu domiciliul/ sediul în sat Brăniștari, com. Călugăreni, jud. Giurgiu,  
înregistrată la nr. 61435/13.12.2019;  
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**  
**„Construire Spații Depozitare”**  
**generat de imobilul situat în str. Portului, nr. 2, cf. CU nr. 244/ 25.05.2018**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Adresa:

mun. Giurgiu, șos. Portului, nr. 2.

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 22096mp, de formă relativ neregulată (aprox. 290mx 90m), fără declivitate majoră; identificat prin nr. cadastral 641 și carte funciară 30429 (vechi 651/ N).

Cf. extras CF nr. 23724/ 27.04.2018, pe teren sunt realizate următoarele construcții:

- corp C1 - hală industrială, cu regim de înălțime parter și suprafață construită 560mp; construcția se menține;
- corp C2 - atelier de reparații, cu regim de înălțime parter și suprafață construită 928mp; construcția se menține.

Vecinătăți:

- Nord: teren aflat în proprietate privată a persoanelor juridice/ nr. cad. 37002 (SC CONSIG SA);
- Sud: teren aflat în proprietate privată a persoanelor juridice/ nr. cad. 36999;
- Est: teren aflat în proprietate privată a persoanelor juridice/ nr. cad. 37002, 37001 (SC CONSIG SA) și drum de acces din str. Portului;
- Vest: teren aflat în proprietate privată a persoanelor juridice/ nr. cad. 37002 (SC CONSIG SA), linie cale ferată.



Situația juridică:

Imobilul (teren + construcții) se află în proprietatea SC SCOP SA.

Cf. extras CF nr. 23724/ 27.04.2018 și Contractului de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 1371/ 08.06.2018/ notar Ciobanu Victor, imobilul este grevat de drept de superficie în favoarea AZOCHIM SRL, pe o perioadă de 99 de ani.

## **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:

- LI1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale; POT max. = 30%, CUT max. pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren.

- LI4 – Subzona mixtă, destinată construcțiilor înalte cu P+5-15 niveluri destinate locuirii și serviciilor în zone neconstruite sau propuse spre restructurare; POT max. = 35%, CUT max. pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren.

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

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea UTR-urilor existente din LI1, LI4, IS7 în I1 – Subzona de producție și depozitare.

- 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 R&T Birou de Arhitectură SRL, urb. Răzvan M. Iliescu, pentru I1 – Subzona de producție și depozitare, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 60%; CUT maxim propus = 2,4 mp ADC/ mp teren; CUT volumetric = 12mc/ mp.

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 = 30%.

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 șos. Portului 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.

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.



## 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. 244/ 25.05.2018.

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 va prezenta acordul proprietarului imobilului (teren + construcții) - SC SCOP SA pentru schimbarea regelementărilor prin PUZ.

În situația în care terenul studiat se află în zona de protecție sau de siguranță a căii ferate din vecinătate, se va prezenta avizul SNCF CFR SA.

În situația în care accesul la lot se realizează pe un teren aflat în proprietatea unor persoane fizice sau juridice, se va prezenta acordul autentificat al acestora.

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): memorii 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.

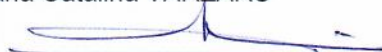
PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

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. 244/ 25.05.2018.**

**ARHITECT ȘEF,**  
Ioana Cătălina VĂRZARU



**Șef Birou,**  
Silvia CORNOIU

