



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 20703/ 19.04.2021

aprob,  
PRIMAR,  
Adrian ANGHELESCU

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de SC ALCARIO TRADING SRL, reprezentată prin Cara-Nicola Marius-Eugen 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. 13769/11.03.2021;  
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 „Ansamblu locuințe individuale”  
generat de imobilul situat în bd. București, nr. 161, cf. CU nr. 108/ 03.03.2021**

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. 10941/ 16.02.2021, 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. 10941/ 16.02.2021 imobilul este liber de sarcini.

## **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal „Construire salon de evenimente și spații conexe (împrejmuire, semnalistică, dotări, amenajări și utilități aferente)” aprobat prin HCLM nr. 125/ 2019, imobilul se află situat în UTR IS2A, subzona destinată construcțiilor pentru comerț, prestari servicii, POT max. = 50%, CUT max. 2,0mp ADC/ mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zonă adiacentă, ceea ce implică CUT max. = 1,5mp/ ADC/ mp teren.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune parcelarea terenului și schimbarea UTR-urilor existente din IS2A – Subzona de comerț, servicii în LM3 – zonă de locuire individuală în zone de dezvoltare și funcțiuni conexe.

- 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, se propune schimbarea funcțională din zonă de comerț-servicii (IS2A) în zonă de locuire individuală în zone de dezvoltare (LM3) și funcțiuni conexe acesteia, adică alei private de incintă (CC1pr), dotări comerț-servicii (IS2A), spații verzi cu acces limitat (P1pr).

Se propun următoarele reglementări:

### **1. Pentru loturile 1-30**

#### **LM3 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare:**

Regim de înălțime: max. P+2;

Înălțime maximă la cornișă dinspre aliniament: 10m;

POT maxim propus = 35%;

CUT maxim propus = 1mp ADC/ mp teren pentru P+2;

Spațiu verde min. 30%;

Locuri de parcare de rezidență: 1/ lot + min. 4 locuri de parcare vizitatori;

Retrageri:

- retrageri de la limita de la alea de acces: 5,00m, respectiv 9,50m din axul drumului (excepție lot 22 cu retragere între 1,00m și 5,00m și loturile 8, 9, 14, 15 ce vor avea edificabil pe limita de proprietate spre alea);

- retrageri laterale: 2,00-3,00m;

- retragere posterioară: 5,00m;

Regim de construire: izolat (loturile 1 și 22); covor (loturile 23-30); cuplat (celelalte loturi).

### **2. Pentru lotul 32**

#### **IS2A – construcții pentru comerț și servicii:**

Regim de înălțime: max. P+2;

Înălțime maximă la cornișă dinspre aliniament: 10m;

POT maxim propus = 50%;

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

Spațiu verde min. 5%;

Retrageri:

- retragere față de aliniament 3,00m față de limita actuală de proprietate la nord;

- retragere laterală: față de lotul 1: 5,00m;

- celelalte retrageri: 2,00m.

Regim de construire: izolat.

**Pentru spațiile semipublice** (căi de circulație, spațiu verde, echipamente, etc.) se va studia posibilitatea reglementării d.p.d.v. urbanistic în regim „shared space”, și se vor stabili categoriile de costuri suportate de investitor.

## Bilanț teritorial:

FUNCTIUNE	Existent		Propus		UTR
	mp	%	mp	%	
Comerț-servicii	10894	100	446,7	4,1	IS2A
Locuire individuală	-	-	7215	66,2	LM3
Alei în incintă	-	-	2738	25,1	CC1pr
Spații verzi	-	-	495	4,54	P1pr
TOTAL	10894	100	10894	100	

Alte construcții necesare: o cabină poartă/ pază; platforme carosabile amenajate ca locuri de parcare pentru vizitatori în zona de acces; împrejmuire teren; sistem pentru iluminat incintă; echipamente edilitare; platformă/ e de colec selectivă a deșeurilor.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea nr. 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 nr. 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.

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 obliga 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.
- (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 igiena 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).

## **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 9-12m, 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. 108/ 03.03.2021.

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 nr. 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 nr. 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. 108/ 03.03.2021.**

**ARHITECT ȘEF,**  
Ioana Cătălina VĂRZARU

**Șef Birou,**  
Silvia CORNOIU