ROMÂNIA
Judeţul Neamţ
Consiliul Judeţean Neamţ
Nr. 51/21839 din 16.07.2026

Aprobat,
PREŞEDINTE,
Daniel-Vasilică HARPA

[redacted]

Ca urmare a cererii adresate de [*1)] **Ibes Construct S.R.L.**, cu domiciliul/**sediul**[*2)] în judeţul **Neamţ,** municipiul/oraşul/**comuna Secuieni, sat Secuieni,** sectorul -, cod poştal -, str. -, **nr. 287,** bl. -, sc. -, et. -, ap. -, **telefon/**fax **0740302724,** e-mail -**,** înregistrată la nr. **51/21839** din **18.06.2026,**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 14 din 14.07.2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru[*3)] **"Înființare lac de agrement, cu valorificarea materialului excavat "**

generat de imobilul[*4)] NC 57098, compus din teren în suprafață de 219.232 mp (147.137 mp intravilan și 72.095 mp extravilan) și construcțiile C3 (pivniță), C4 (bloc locuințe) înscris în CF nr. 57098, intravilan sat Căciulești și extravilan comuna Girov. Dreptul de proprietate asupra acestuia este dobândit de **Simion Vasile** cu notarea comodatului în favoarea **Ibes Construct S.R.L.**, conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat la cererea nr. 36453 din 09.06.2026 de către O.C.P.I. Neamţ - B.C.P.I. Piatra - Neamț. Conform planului topografic executat de Silvocad S.R.L, pe terenul studiat există următoarele construcții: gard de lemn/plasă sârmă/metalic, alei, zid de sprijin, fundație de beton, podeț de beton, construcții măsurate, scări, stâlpi de beton, cămin de vizitare și ciușmea.

Pe terenul încadrat în extravilan (72.095 mp) identificat cu NC 57098 s-a emis de către Consiliul Județean Neamț, Autorizația de Construire nr. 162 din 14.10.2025 pentru obiectivul Amenajare fermă piscicolă cu valorificarea materialului excavat, comuna Girov, județul Neamț - construcție cu caracter provizoriu (iaz piscicol în suprafață de 66.280 mp).

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 7 din 27.01.2026, cu respectarea următoarelor condiţii:

1. <u>Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.</u>:

Conform anexei *5) la prezentul aviz, imobilul este delimitat la nord și est de albia râului Cracău identificat cu NC 55575, la sud de drum de interes local și terenuri proprietăți private iar la vest de pârâu și terenuri proprietăți private. Imobilul este înscris în CF a comunei Girov sub nr. 57098.

Tot terenul ce se va reglementa, va avea plan realizat pe bază de suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecţie stereografică 1970 și vizat de O.C.P.I. Neamț.

2. <u>Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:</u>

Conform P.U.G şi R.L.U al comunei Girov, **terenul din intravilan** (147.137 mp) este încadrat în UTR nr. 1 - sat Căciulești - zonă unități industriale - depozite, cu

interdicție temporară până la întocmire P.U.D sau P.U.Z. **Terenul din extravilan** (72.095 mp) nu este inclus într-o documentație de urbanism, avizată și aprobată legal care să reglementeze condițiile de autorizare și execuție a lucrărilor de construire. Conform P.U.G. şi R.L.U. al comunei Girov terenul se află în extravilan, în imediata vecinătate a intravilanului satului.

Se propune stabllirea funcțiunii dominante - Zonă agrement cu următoarea zonificare funcțională:

- Zonă agrement (lacuri artificiale) și alte activități complementare funcțiunii cu regim de înălțime propus P+3;
- Zonă circulații pietonale, auto și parcaje;
- Zonă spații verzi și de agrement;
- Utilități.

  Reglementările zonale se vor referi la funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Se vor preciza indicii de control urbanistic P.O.T. și C.U.T. pentru zona de amplasament care se vor încadra în prevederile P.U.G și Regulamentul local de urbanism și anume:

- valorile propuse pentru **P.O.T = 15 %** și **C.U.T = 0,15**;
- regim de înălțime **P+3**;
- regimul de aliniere va respecta prevederile Codului Civil.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Reglementări obligatorii: se va asigura racordarea urbanistică fluentă a zonei noi edificabile la subzona construcțiilor rezidențiale existente, prin soluții de continuitate a circulației pietonale, accesuri auto, parcaje și spații verzi de protecție.

Dotări de interes public: se va reglementa amplasarea dotărilor de interes public pe proprietatea comunei și a celor existente sau propuse pe proprietatea beneficiarului.

Asigurarea accesurilor carosabile și pietonale: organizarea circulației se fundamentează pe rezolvarea accesului în incintă și a spațiilor de circulație; accesul pietonal și carosabil la proprietatea beneficiarului este propus din drumurile de interes local (strada Fabricii) cu care se învecinează pe latura din sud și din drumul cu care se învecinează pe latura din est. Accesurile vor asigura obligatoriu posibilitatea intervenției în caz de incendiu.

Parcajele: se vor asigura în totalitate pe parcela studiată iar necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor HG nr. 525/1996, Anexa 5, republicată. Prin R.L.U aferent P.U.Z se va interzice parcarea/staționarea autovehiculelor în așteptare pe drumurile publice.

Utilități: se vor prezenta lucrările de racord la utilități: racordul electric și soluțiile pentru alimentarea cu apă potabilă, rețele termice, canalizare menajeră, canalizare pluvială exterioară și salubritate.

Spații verzi: se vor asigura în incintă spații verzi și plantate, cu rol decorativ, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare în raport cu noua funcțiune cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996, Anexa 6, republicată. Se recomandă împrejmuiri transparente spre frontul stradal (str. Fabricii) în care elementele funcționale (porțile de acces carosabile și pietonale) să se deschidă spre incintă. Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei iar împrejmuirile la aliniamentele cu drumurile publice și cu căile de acces proiectate să nu fie mai înalte de 1.80 m.

Planul cu reţele şi racorduri va fi semnat de inginer specialist instalaţii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniu public sau spre parcelele învecinate pentru infiltrare în subteran.

5. Capacităţile de transport admise

Capacitatea admisă o reprezintă numărul vehicolelor necesare funcțiunii obiectivului propus. Circulația carosabilă și zonele de parcare/staționare vor fi organizate, astfel încât fluxurile să nu fie stânjenite. Staționarea autovehiculelor - se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- dovada unui drept real de execuție a lucrărilor de construcții având în vedere obiectivul propus;
- aviz de oportunitate;
- acordul administratorilor/proprietarilor drumurilor pentru stabilirea condițiilor de acces privind circulația pe drumurile publice (trasee, tonaj, interval orare, etc..), H.C.L. Comuna Girov sau demonstrarea unui acces privat;
- avize și acorduri privind utilitățile urbane stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 7 din 27.01.2026;
- A.N. Apele Române - S.G.A. Neamț;
- O.C.P.I. Neamț - proces verbal de recepție plan topografic suport P.U.Z;
- aviz Direcția de Sănătate Publică Neamț;
- Direcția Județeană pentru Cultură Neamț;
- aviz tehnic A.N.I.F. Neamț;
- aviz privind clasa de calitate - Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
- studiu geotehnic verificat;
- punct de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- aviz Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului

Informarea şi consultarea publicului se efectuează în toate etapele de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului şi este parte integrantă a procedurii de iniţiere, elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului. În conformitate cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului, a Legii nr. 52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind liberul acces la informațiile de interes public:

- etapa premergătoare: se informează publicul cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z. prin afișarea anunțului privind intenția de elaborare a documentației de urbanism pe site-ul propriu al primăriei, afișarea anunțului de intenție la intrarea principală în sediul primăriei și notificarea vecinilor în scris.

Procedura inițială de informare a publicului privind intenția elaborării P.U.Z. se va face înainte de transmiterea documentaţiei pe circuitul tehnic de avizare.

- implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor - informarea şi consultarea publicului cu privire la propunerile de P.U.Z. se fac înainte de transmiterea documentaţiei pe circuitul tehnic de avizare. Primăria Comunei Girov informează publicul prin cel puțin următoarele activități:

-publică pe propria pagină de internet anunţul cu privire la posibilitatea, modul şi perioada, locul şi orarul în care se pot consulta documentele şi transmite observaţii la sediul autorităţii publice competente pentru aprobarea P.U.Z. în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunţului, precum şi obiectivele, data, locul de desfăşurare, ora de începere şi durata estimată pentru consultare;

-identifică şi notifică proprietarii ale căror proprietăţi vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

-pune la dispoziţia publicului spre consultare documentele aferente propunerilor P.U.Z, inclusiv materiale explicative scrise şi desenate, într-un limbaj nontehnic, precum şi documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate;

-afişează anunţul la sediul propriu şi în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice amplasate în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;

-investitorul privat iniţiator al P.U.Z. afişează anunţul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenţia elaborării P.U.Z.

- raportul asupra informării și consultării publicului, întocmit de către Primăria Comunei Girov, va cuprinde opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.
- implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z.: informarea şi consultarea publicului în etapa aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare, şi prevederilor Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 7 din 27.01.2026 emis de U.A.T Comuna Girov.
Achitat taxa de 40 lei lei, conform Chitanță nr. 261 din 18.06.2026.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poştă~~ la data de 16.07.2026

pt. Arhitect - Șef,
Şef serviciu,
Cornel - Viorel GALBĂN

[redacted]

ARH/BC/BC
2 ex
Ds X/A/3
14.07.2026