

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului „Spații Comerciale”, beneficiar Societatea Comercială KUANTUM S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.6.691/24.02.2017;
- raportul de specialitate al Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism, înregistrat la nr.6.698/24.02.2017;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, ale Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, ale Ghidului G.M.–010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General, actualizat, al Municipiului Giurgiu și Regulamentului Local de Urbanism, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2.701/2010 modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.835/2014.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.„c”, alin.(5), lit.„c” și art.45 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism necesar realizării obiectivului „SPAȚII COMERCIALE” conform proiectului nr.996/2016 din anexă, elaborat de S.C. 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L., pe terenul identificat prin nr. cadastral 30293, beneficiar S.C. KUANTUM S.R.L..

Art.2. La elaborarea proiectului pentru autorizația de construire se vor respecta reglementările din PUZ - proiect 996/2016, anexă la prezenta hotărâre, privind respectarea aliniamentelor și retragerilor propuse, respectarea regimului de înălțime propus, asigurarea obligatorie a utilităților, asigurarea parcarilor în interiorul proprietății, tratarea arhitecturală conform specificului investiției și funcțiunii propuse, ameliorarea microclimatului prin amenajarea spațiilor verzi plantate, asigurarea măsurilor de protecție a mediului în scopul eliminării oricăror surse de poluare.

Art.3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism necesar realizării obiectivului „SPAȚII COMERCIALE”, elaborat de S.C. 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L. conform proiectului nr.996/2016 din anexă, pentru terenul identificat prin nr. cadastral 30293, beneficiar S.C. KUANTUM SRL, este de 36 de luni de la data emiterii prezentei, cu condiția ca în acest interval beneficiarul să obțină autorizația de construire și să înceapă lucrările autorizate, în condițiile precizate anterior, valabilitatea prevederilor prezentului P.U.Z. se extinde pentru investiția autorizată care a început în perioada de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Arhitectului șef, Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și beneficiarului S.C. KUANTUM S.R.L., pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 30 martie 2017
Nr. 76

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Nr. 6691 / 24.02.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului „Spații comerciale” în municipiul Giurgiu, pe terenul situat în bd.București (Mihai Viteazul) nr. 57A identificat prin nr. cad. 30293, beneficiar SC KUANTUM SRL, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului „Spații comerciale” pe un teren situat în Giurgiu, identificat prin nr. cadastral 30293, beneficiar SC KUANTUM SRL

Serviciul autorizații și documentații de urbanism va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre pe care îl va susține în fața comisiei de urbanism.

PRIMAR,

Nicolae Barbu


RAPORT DE SPECIALITATE

I.TEMEIUL DE FAPT

Prin expunerea de motive nr.6691/24.02.2017 Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului „Spații comerciale” pentru beneficiar SC KUANTUM SRL, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II.TEMEIUL DE DREPT

Conform art. 44 din Legea nr. 215/2001 modificată, privind administrația publică locală, Serviciul autorizații și documentații de urbanism în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III.ARGUMENTE DE OPORTUNITATE

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Spații comerciale” prin care a fost studiat terenul identificat prin nr. cadastral 30293.

Prin PUZ se propune reglementarea terenului proprietate SC KUANTUM SRL privind inserția unor funcțiuni de interes public (spații comerciale), asigurarea accesului în paralel cu studiul reorganizării zonale, structurarea posibilităților de echipare edilitară a zonei, enunțarea priorităților și a categoriilor de intervenție.

Suprafața zonei ce se va studia: 11526,53 mp, teren identificat prin nr. cadastral și carte funciară 30293, amplasamentul este plan cu formă neregulată.

Reglementari urbanistice aprobate conform PUG actualizat

Subzona C1A: centrul nou al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric; zona construcțiilor cu cladiri de maxim P+4-10 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității și județului; înălțimea maximă admisă va fi de 20,0 m; În mod excepțional vor fi permise construcții cu înalțimi mai mari numai în baza unui PUZ care va include studiu de altimetrie prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiilor, cuprinse la categoriile: **IS, LI și LM, V2 și CC1**

Oportunitatea inserției unor cladiri cu regim de înălțime mai mare de 20 m și cu suprafața utilă mai mare de 1000 mp se va studia în cadrul unui PUZ care va tine

seama de gradul de reprezentativitate al cladirilor propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatati, de categoria arterelor de circulatie adiacente.

Subzona IS2A destinată construcțiilor pentru comerț și servicii, zona a construcțiilor cu cladiri cu maxim P+4 niveluri situate în general in zona centrala a municipiului, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înaltimea maxima recomandata va fi de 20,0 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul unui PUZ care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatati, de categoria arterelor de circulatie adiacente.

In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de 1000 mp, detalierea reglementarilor se va face prin PUZ care va include si un studiu de circulatie; prevederile prezentului capitol completeaza reglementarile, cuprinse la categoriile: C1A.

UTILIZĂRI ADMISE: spatii comerciale si de servicii cu raza mare, medie si redusa de servire, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; servicii sociale, colective si personale; hoteluri; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii inchise destinate destinderii, sportului; spații plantate, activitati manufacturiere, expunerea si desfacerea produselor respective, pentru subzona C1A se admit conversii functionale in alte functiuni admise sau admise cu conditii la capitolele respective; pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate; se admit completări cu funcțiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;

Subzona IS 8 - subzona mixta destinata dotarilor administrative si sociale, in zona centrala, zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+4-8 niveluri situate in zona centrala a municipiului, pe terenul fostei unitati militare, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de 20,0 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul PUZ-ului zonei, care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatati, de categoria arterelor de circulatie adiacente. Detalierea reglementarilor subzonei se va face prin PUZ

Zonificare funcțională propusă conform PUZ:

C1A- IS2A centrul nou al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric; construcții pentru comerț și servicii;

Regimul de înălțime maxim propus conform PUZ: max. P+2E/parter tehnologic;
Hmax cornișă=10m

Indicatori urbanistici (lot 1 și 3)

Procent de ocupare a terenului (POT) aprobat conform PUG actualizat

- POT maxim = 60 %

Procent de ocupare a terenului (POT) propus conform PUZ

- POT maxim = 60 %

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) aprobat conform PUG actualizat

- CUT maxim = 4 mp ADC /mp teren

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) propus conform PUZ

- CUT maxim = 1,8 mp ADC /mp teren

Indicatorii urbanistici maximi nu se modifică prin PUZ.

Drumul propus în PUZ va avea un profil egal cu al drumului existent (între bl. 610 și 611)

Informarea și consultarea publicului a fost realizată în procedura de evaluare de mediu, nefiind înregistrate comentarii, contestații din partea publicului și nu s-au înregistrat solicitări de consultare a documentației din partea acestuia.

În perioada de avizare a PUZ, au fost înregistrate unele nemulțumiri ale locatarilor legate nu de profilul investiției ci de accesul spre aceasta; întrucât prin corespondența purtată, după primirea punctului de vedere al proiectantului și implicit al beneficiarului comunicat locatarilor, conform căruia accesul existent nu va fi afectat, nemulțumirile au fost stinse.

Conform art.61 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, informarea și consultarea publicului se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea și de importanța documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice. În acest caz sunt aplicabile prevederile Ordinului MDRT 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul MDRAP 835/2014.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, ale Legii 50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, ale Ghidului G.M.-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu și Regulamentului Local de Urbanism, ale Ordinului MDRT 2701/2010 modificat prin Ordinul MDRAP 835/2014.

V. CONCLUZII

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate și propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local.

ARHITECT SEF,

Ioana Cătălina Vărzaru



SEF SERVICIU,

Cornoiu Silvia

