

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Dezmembrare teren 7 loturi” beneficiar S.C. PALAS S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
Întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.25.101/18.05.2020;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism, înregistrat la nr.25.910/20.05.2020;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.25.629/19.05.2020 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, întocmit pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Giurgiu, strada Stejarului, nr.10, în vederea realizării obiectivului „Dezmembrare teren în 7 loturi”, însoțit de punctul de vedere al Arhitectului Șef al Municipiului Giurgiu, înregistrat cu nr.25.638/19.05.2020;
- cererea nr.25.101/15.05.2020 a S.C. PALAS S.R.L. prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi”;
- Certificatul de urbanism nr.136/15.03.2019 emis pentru S.C. PALAS S.R.L., în scopul „Dezmembrare teren în 7 loturi”;
- Avizul de oportunitate nr.28.184/18.06.2020 pentru elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în loturi (parcelare în vederea construirii)”;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000, ale Hotărârii Consiliului Local Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu și Regulamentul Local de Urbanism, ale Ordinului nr.2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale Hotărârii Consiliului Local Giurgiu nr.196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și ale art.129, alin.(6), lit.„c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

În temeiul art.196, alin.(1), lit.,a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi” ce se va realiza pe terenul în suprafață de 3.808,00 mp., beneficiar S.C. PALAS S.R.L., situat în Municipiul Giurgiu, strada Stejarului, nr.10, identificat prin cartea funciară 39380, conform proiectului nr.8/2019 elaborat de S.C. ARHITRAD 474 S.R.L., anexa 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul privind informarea și consultarea publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Dezmembrare teren în 7 loturi”, însoțit de punctul de vedere al Arhitectului Șef, conform anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.4. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi” ce se va realiza pe terenul aparținând S.C. PALAS S.R.L., situat în Municipiul Giurgiu, strada Stejarului, nr.10, identificat prin cartea funciară 39380, beneficiar S.C. PALAS S.R.L., conform proiectului nr.8/2019, elaborat de S.C. ARHITRAD S.R.L., este de 36 de luni, de la data adoptării prezentei hotărâri, 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.5. La elaborarea proiectului pentru emiterea autorizația de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi ”, privind zonificarea funcțională, aliniamentele și retragerile, regimul de înălțime, bilanțul teritorial, asigurarea obligatorie a utilităților în condițiile impuse de avizatori, asigurarea măsurilor de protecție a mediului în scopul eliminării oricăror surse de poluare.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului Șef, Direcției Urbanism - Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, pentru ducerea la îndeplinire, se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică și Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu-Liliana

Giurgiu, 30 iulie 2020
Nr. 265

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



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 25629/ 19.05.2020

vizat,
PRIMAR,
Nicolae BARBU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 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, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în loturi (parcelare în vederea construirii)”**, situat în str. Stejarului, nr. 10, nr. cadastral 39380 și carte funciară 39380 – teren ce a fost dezmembrat ulterior emiterii CU, și din care au rezultat următoarele imobile identificate prin nr. cad. și CF 39678; 39679; 39680; 39681; 39682; 39683; 39684, aflat în proprietatea SC PALAS SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 136/ 15.03.2019, și avizul de oportunitate nr. 28184/ 18.06.2019;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUZ nr. 8/ 2019 de SC ARHITRAD 474 SRL, întocmită de arh. Sofian NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E;

au fost parcurse următoarele etape de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 30562/ 01.07.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 01.07.2019-29.07.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 136/ 15.03.2019;

- aviz de oportunitate nr. 28184/ 18.06.2019;
- studiu de oportunitate elaborat de SC ARHITRAD 474 SRL, întocmită de arh. Sofian NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (1. plan de încadrare în zonă; 2. Situația existentă; 3. Reglementări urbanistice).

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite alte observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 37027/ 07.08.2019 Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 60481/ 10.12.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 10.12.2019-24.12.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- piese scrise (memoriu de urbanism și regulament de urbanism);
- piese desenate (1. Plan de încadrare în zonă; 2. Situația existentă; 3. Reglementări urbanistice; 4. Situația juridică; 5. Reglementări edilitare; 6. Mobilare urbană).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite alte observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 64490/ 31.12.2019 Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă informarea și consultarea publicului se va desfășura în conformitate cu respectarea prevederilor art. 6 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010; respectiv în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 *privind transparența decizională în administrația publică* și ale Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

4. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUZ

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic zonal și se supune Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent care, în conformitate cu prevederile art. 41 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 reprezintă informații de interes public.

De asemenea, planul urbanistic zonal va fi postat pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro), fiind la dispoziția publicului interesat.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartimentul Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/19.03.2018.

Prezentul raport:

- se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă;
- a fost întocmit pentru fundamentarea deciziei autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general;
- stă la baza posibilității consiliului local de a solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU



întocmit,
Bogdan BONTAȘ



PUNCT DE VEDERE AL ARHITECTULUI ȘEF

Privind documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi”, beneficiar SC PALAS SRL

Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi” studiază un teritoriu cu o suprafață totală de 3808 mp, situat în intravilanul mun. Giurgiu, identificat cf. planului de situație anexat la certificatul de urbanism, teritoriu aflat în domeniul privat al persoanelor juridice (SC PALAS SRL), pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 136/15.03.2019, prelungit până la data de 14.03.2021 și avizul de oportunitate nr. 28184/18.06.2019.

Terenul studiat prin PUZ este situat în intravilanul Giurgiu potrivit P.U.G. aprobat prin HCLM nr. 37/2011, are o suprafața totală de 3808,00mp și se afla în proprietatea SC PALAS SRL (CUI 16796359), conform actului de alipire autentificat sub nr. 2831/09.11.2018 BIN Dragulin Steluta Nicoleta.

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în CF 39380 inițială, UAT Giurgiu, dezmembrat ulterior în următoarele imobile identificate cu nr. Cad. și CF 39678, 39679, 39680, 39681, 39682, 39683, 39684.

Terenul are categoria de folosință arabil intravilan și este liber de construcții;

Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi”, proiect nr. 8/2019 a fost elaborat de SC ARHITRAD SRL, șef de proiect fiind arh. Sofian Niculescu, arhitect atestat de Registrul Urbanistilor din România pentru categoriile D și E.

Conform P.U.G. Mun. Giurgiu, aprobat prin HCLM nr. 37/2011, terenul este situat în intravilanul localității, în zona LM2 destinată locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite; POT max 35% și CUT max. pentru P+1+M = 1,0 mp ADC/mp teren..

Obiective urmărite prin PUZ:

- schimbarea categoriei de folosință a terenului și reglementarea acestuia;
- amenajări specifice conform temei program stabilită cu beneficiarul și avizului de oportunitate;
- studierea accesibilității (pietonal/carosabil) și corelarea cu dezvoltarea circulațiilor propuse în PUG, pentru zonele adiacente;
- evidențierea problemelor de mediu și a măsurilor ce se impun;
- echiparea edilitară ca suport a noii dezvoltări urbanistice;
- realizarea unui Regulament Local de Urbanism, pentru subzona funcțională propusă, corelat și cu prevederile RLU aferent PUG mun. Giurgiu, în vigoare.

Scopul Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi” este stabilirea condițiilor de constructibilitate pentru loturile rezultate în urma dezmembrării, vederea construirii unui ansamblu de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+2E: reglementarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea minimă a clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale. Argumentele care au condus la necesitatea realizării unui ansamblu rezidențial sunt:

- a. Amplasamentul este situat în intravilan,
- b. Accesibilitate sporită, legătura favorabilă cu municipiul Giurgiu
- c. Tendința de dezvoltare ale zonei cu construcții destinate comerțului, serviciilor și locuirii individuale și colective

Prin PUZ se păstrează utilizarea funcțională stabilită prin PUG, unitatea teritorială de referință va fi L – subzona locuințelor individuale și colective cu maxim P+2E niveluri, cu următoarele utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri în regim de discontinuu izolat.
- echipamente publice specifice zonei de locuit;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

POT max. propus conform PUZ: 40%

CUT max. propus prin PUZ: 1,0 mp ADC/mp teren pentru P+2E

Propunerile din PUZ se înscriu în reglementările privind indicatorii urbanistici aprobate anterior prin documentația de urbanism P.U.G. mun. Giurgiu, aprobat prin HCL nr. HCL nr. 37/10.03.2011

Realizarea investiției se poate face treptat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Bilanțul teritorial propus prin PUZ:

Zone, funcționalități		Supr. Lot (mp)	Supr.edif (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		3808,00	1322,80	100,00
Construcții edificabil POT max 40%	LOT 1	551	220.40	40
	LOT 2	551	220.40	40
	LOT 3	549	219.60	40
	LOT 4	555	222.00	40
	LOT 5	555	220.00	40
	LOT 6	556	222.40	40
	LOT 7	491	-	-
	Total	3808	1324.80	34.84
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje, spațiu de manevră		0.00	1091 mp total din care: 491 lot 7 6X100/LOT 600mp.	28.66
Spații verzi amenajate (30%)		0,00	995	30
Locuri de parcare	autovehicule	6x2/lot=12,00		
Nivele ale construcției		3 {parter+2etaje}		
P.O.T. (100xSc/St)		40.00%		
C.U.T. (Scd/St)		1.0		

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 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, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi” a fost realizată informarea și consultarea publicului în toate etapele de elaborare, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 25629/19.05.2020.

Având în vedere cele de mai sus formulăm următorul punct de vedere cu privire la Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi”:

Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei reglementate are la bază obiectivele stabilite prin tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul SC PALAS SRL și cele stabilite prin certificatul de urbanism nr. 136/15.03.2019, prelungit până la data de 14.03.2021 și avizul de oportunitate nr. 28184/18.06.2019, în acord cu disfuncționalitățile constatate și concluziile analizei situației existente, având ca finalitate eliminarea sau reducerea disfuncționalităților constatate în structura urbană a zonei concomitent cu valorificarea potențialului de dezvoltare.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina Vărzaru



ȘEF BIROU,
Cornoiu Silvia



SECRETAR
GENERAL

PRESEDINTE
DE ȘEDINȚĂ