



Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 55638/07.06.2024

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Cristina-Ionela BUDURU, reprezentată cu domiciliul în com. [redacted] sat [redacted] str. [redacted] nr. [redacted] înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 50391/22.05.2024; 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**

**„Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”
generat de imobilul situat în str. Drumul Fermei, nr. F.N., cf. CU nr. 300/ 23.04.2024**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

1a. Teritoriul care a general PUZ este identificat astfel:

Adresa: mun. Giurgiu, str. Drumul Fermei, nr. F.N.

Descrierea imobilului:

Terenul în suprafață de 3325 mp de formă relativ dreptunghiulară, orientat SE-NV având acces pe latura sud estică Drumului Fermei; în extremitatea nordică terenul prezintă un apendice de formă relativ trunghiulară. Pe terenul analizat nu există nicio construcție. Terenul este identificat prin nr. cad. 46062 înscris în cartea funciară a municipiului Giurgiu cu nr. 46062.

În urma documentației topografice analizate s-a constatat că terenul nu prezintă diferențe de nivel notabile.

Vecinătăți:

- nord: proprietăți particulare, parțial neidentificate;
- sud-est: Drumul Fermei;
- est: proprietăți particulare, parțial neidentificate;
- vest: proprietăți particulare, parțial neidentificate;

Situația juridică:

Imobilul – teren (S = 3325) se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (Buduru Cristina Ionela), cf. Act Notarial nr. 113/ 10.02.2023 emis de notar public Durbac Marius Lurențiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Cf. CF nr. 46062 (nr. cerere24392/19.03.2024) imobilul este liber de sarcini.

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat cu teritoriul ce a generat PUZ.

1c. Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ se va identifica prin studiile de fundamentare, astfel încât să fie luați în considerare toți factorii ce pot influența sau care pot fi influențați de reglementarea propusă.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011 terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- I1 – zona de producție și depozitare;
- I2 – subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitari și parcuri de activități
- CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea UTR-ului existent I1 și I2 în LM3 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone dezvoltate și parcelarea terenului în 7 loturi, L7- drum de servitute.

Suprafață lot 1 = 406,65mp

Suprafață lot 2 = 406,65mp

Suprafață lot 3 = 406,65mp

Suprafață lot 4 = 610,90mp

Suprafață lot 5 = 406,65mp

Suprafață lot 6 = 406,65mp

Suprafață lot 7 = 680, 85mp (drumul de servitute și zona non-aedificandi)

La întocmirea documentației se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- 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 amplasării construcției propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea înălțimii construcțiilor în raport cu înălțimile construcțiilor învecinate;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, de prospectele stabilite pentru căile de comunicații;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale și a parcajelor astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, inclusiv în situația generării de trafic greu, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;
- respectarea prevederilor legislației specifice în domeniul mediului și sănătății populației;
- respectarea prevederilor Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

Conform documentației întocmită de B.I.A, arh Adriana Viorica PÂRVULESCU, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în parcelarea terenului în vederea realizării unui ansamblu de 6 locuințe P+1 și a unui drum de servitute și schimbarea funcțiunii zonei definite de limita proprietății studiate în LM3 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 35%

CUT maxim propus = 1mp ADC/ mp teren

Rh maxim = 10m(CTA)

Regim de înălțime = P+1

Suprafață spații verzi = 30%

Număr de locuri de parcaje subterane/supraterane – 12 locuri de parcare

Regim de aliniere- min 5 m față de noul aliniament de la Drumul Fermei(după extinderea acesteia la 18 m lățime – 9 m față de axul drumului) și min. 3 m față de aliniamentul propus prin crearea drumului de servitute.

Aliniamentele lateral dreapta și stânga s-au raportat la construcțiile P+1 propuse astfel încât să fie respectată distanța minimă admisă între construcții situate pe loturi alăturate.

Aliniamentul față de limita posterioară va fi de 3 m.

Se recomandă plantări de arbori pentru îmbunătățirea microclimatului, iar la fiecare 8 locuri de parcare se va planta un arbore.

Indicatorii urbanistici și H maxim se vor definitiva prin PUZ, și se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică, cu condiția ca distanța dintre construcții să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă; conform PUG, se asigură două locuri de parcare la 120mp SCD. Prin PUZ se propun minimum două locuri de parcareun per lot.

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 în prezent se realizează prin latura de sud-est din Drumul Fermei.

Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru Drumul Fermei, profil minim de 18m. (2-2' – artere de gradul 1 în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 18-20m, astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3-3,5m x4); pietonal (1,5-3m x2).

Accese carosabile și pietonale

Pentru configurarea arterelor de interior se vor respecta următoarele reglementări:

-conform anexei 4 la regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996, actualizată, pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

-accese carosabile pentru locatari;

-acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

-alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate:

- cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m

- cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se îndeplinesc cumulativ condițiile precizate anterior.

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.

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.

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 branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se vor avea în vedere:

- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Asigurarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă.

5. Capacitățile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier, cu respectarea reglementărilor PUG mun. Giurgiu.

PUZ va include analiza detaliată a circulației și soluțiile necesare pentru asigurarea fluenței traficului și coerența drumurilor propuse cu arterele de circulație existente.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 300/ 23.04.2024.

Se va prezenta acordul proprietarului imobilului afectat pentru realizarea accesului (Direcția Patrimoniu și/ sau alte persoane fizice/ juridice, după caz) și se vor analiza observațiile proprietarilor ce pot fi afectați de propunerile din PUZ dacă este cazul (ex.: realizarea prospectelor stradale conform PUG, schimbarea reglementărilor propuse, înscriere, etc.).

Se vor respecta orice alte condiții impuse prin avize/ acordurile obținute.

Se vor avea în vedere condițiile și/ sau recomandările membrilor Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, precizate în avizul CTATU obținut ulterior datei eliberării prezentului aviz.

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.

Etapile de informare și consultare a publicului pentru documentații de urbanism:

- etapa pregătitoare (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația pentru avizul de oportunitate);
- etapa elaborării propunerilor (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația cu respectarea condițiilor din avize și studii);
- etapa aprobării PUZ (30 de zile lucrătoare de la data afișării – documentația finală propusă spre aprobare);
- etapa monitorizării implementării PUZ (pe toată durata de valabilitate a documentației, după aprobarea acesteia în Consiliul Local).

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.

În conformitate art. 18, alin. (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, planul urbanistic zonal include și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, și care evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

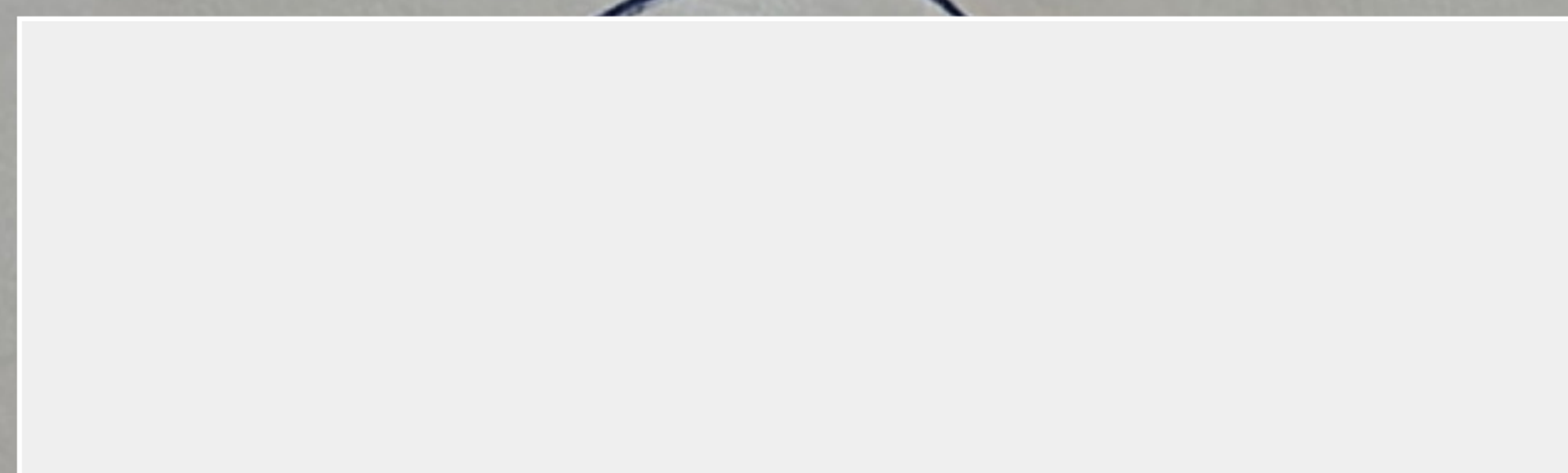
PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

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. 300/ 23.04.2024.

ARHITECT ȘEF,
Răzvan Adrian CĂLOTĂ



Achitat taxa de: **1000** lei, conform chitanță nr. **0190A8PR-001387-22052024115338** din **22.05.2024**