



Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 85662 / 13.09.2024

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de CIOLAN Ioan Alexandru, în calitate de reprezentant al SC SUPER KRAFT PAPER SRL cu sediul în mun. București, Sector 1, str. Jean Monnet, nr. 1, ap. 2, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 84161/10.09.2024; 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

„ ANSAMBLU DE CLĂDIRI CE FORMEAZĂ MAȘINA DE HÂRTIE ”
generat de imobilul situat în Șos. Sloboziei nr. 194 cf. CU nr. 541/01.08.2024

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, Șos. Sloboziei nr. 194, identificat cu nr. cad. 46125;

Descrierea imobilului:

Terenul care a generat PUZ este localizat în intravilanul Mun. Giurgiu, în partea de Vest, la limita intravilanului mun. Giurgiu, fosta platformă a Uzinei Termoelectrica Giurgiu SA.

Terenul în suprafață de 175.966 mp este proprietatea privată a persoanelor juridice SC SUPER KRAFT PAPER SRL.

Ansamblul de construcții propus ce formează mașina de hârtie, vor avea un caracter nepoluant, atât pentru mediu cât și pentru vecinătăți, va ajuta la dezvoltarea economică a zonei și va duce la înființarea a noi locuri de muncă pentru populația din zonă, estimând în primă fază crearea a 140-150 de noi locuri de muncă.

Se va avea în vedere dezvoltarea unei trame stradale corelate cu trama stradală propuse în PUG.

Vecinătăți:

- nord: teren proprietate privată;
- sud: teren aparținând SC PAPER INVEST SRL(LOT 1) și drum de acces în suprafață de 9613 mp având constituit drept de uz și servitute pentru lotul 2 (lot ce face obiectul PUZ-ului)
- est: teren aparținând SC ZIROM SA;
- vest: terenuri extravilane, agricole și canalul Giurgiu-Răzmirești.

Situația juridică:

Imobilul – teren (S = 175.966 mp) se află în proprietatea privată a persoanelor juridice (SC SUPER KRAFT PAPER SRL), cf. Act Notarial nr. 894/22.04.2024 emis de Mocanu Laura Daniela; Act notarial nr. 588/18.03.2024 emis de Mocanu Laura Daniela; Act administrative nr. 275/15.12.2009 emis de Primăria Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Cf. CF nr.46125 (nr. cerere 106542/15.08.2024) imobilul nu este grevat cu 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 următoarea unitate teritorială de referință G6– incinte pentru producerea energiei termice;

- UTILIZĂRI ADMISE:

Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: birouri; incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de producere a energiei termice și electrice; parcuri eoliene pentru producerea energiei electrice; puncte termice; centrale termice de cvartal.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

Amplasarea construcțiilor cu funcțiuni protejate în zona de protecție a CET și parcurilor eoliene, stabilită prin studii de specialitate.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): Pentru CET – vezi I1.

Pentru alte incinte tehnice: CUT maxim = 1mp ADC/ mp teren.

CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificarea UTR-urilor existente din G6 - incinte pentru producerea energiei termice în I4 – Subzona de producție și depozitare în zone de reconversie și/sau ecologizare.

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 SC ARHISFERA CONSULTING SRL, obiectivul documentației de urbanism constă în schimbarea destinației terenului din G6 –subzona incintelor pentru producerea energiei termice în UTR I4 – Subzona de producție și depozitare în zone de reconversie și/sau ecologizare.

Conform prevederilor PUG Giurgiu terenul se încadrează în :

UTR G6 – incinte pentru producerea energiei termice

P.O.T. max = 50%,

C.U.T. max = 1

Se propune schimbarea destinației terenului în:

UTR I4 – Subzona de producție și depozitare în zone de reconversie și/sau ecologizare

P.O.T. max = 40%,
C.U.T. max = 1,6
H max = 20 m

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Circulația terenurilor

Pentru modernizarea strazii de pe latura de Nord-Est, în prezent drum pamant cu latimea de circa 4,50m la profil 12m latime, Suprafata teren necesar = 3.390 mp

Strada nou propusa profil 12m pe teren lot 2 – Suprafata teren necesara = 6.400mp

BILANT TERITORIAL/ ZONA STUDIATA / ZONIFICARE

Suprafata teren = 175.966 mp

Teren afectat de LARGIRE STRADA Sud-Est la profil 12m = 3.390 mp

Teren ramas neafectat = 172.576 mp

Drumuri private in incinta = 28.000 mp

UTR I4 – teren S = 172. 576 mp

DESTINAȚIE	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
UTR I4 – PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE	172.576 mp	100%
Drumuri în incintă	28.000 mp	16%
Parcări, alei	23.576 mp	14%
Suprafața construită	69.000 mp	40%
Suprafață spații verzi	52.000 mp	30%

INDICATORI URBANSITICI I4:

Înălțimea maxima a cladirilor: 20 m , Rh =P+5E , cu exceptia utilajelor

P.O.T. MAXIM = 40%

C.U.T. MAXIM = 1

Aliniament stradal : retragerea minima 6m

Alinierea fata de drumurile din incinta : - pe aliniament sau retras la distanta de min 3 m

Retrageri fata de limitele laterale - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de 10 m

Retragerie fata de limita posterioara : cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de 10 m

Accese in incinta - accesul in incinta se va face din Sos Sloboziei prin drum de acces avand servitute de trecere prin lotul 1, drum avand profil de 10m, trotuare 1,50m si carosabil 7m .

Pentru circulatia in interiorul incintei – drumuri in incinta cu profil de 12m, compus din carosabil 9m, si trotuare de 1,5m

Pentru accesul pietonal vor fi prevazute trotuare cu latimea minima de 1,50m .

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.

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.

1. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților

Parcări

Parcarea se va rezolva în incintă, asigurându-se numărul minim de locuri de parcare în funcție de funcțiune:

Spații administrative, birouri – 1 loc la 50 mp
Suprafața construită desfasurată +30% vizitatori

Construcții industriale: Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfasurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

În cazul clădirilor, care au mai mult de 10 locuri de parcare, se va instala cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehiculele electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehiculele electrice.

Spații verzi și plantate

Spații verzi: Se vor amenaja spații verzi în suprafața de min 30% din suprafața parcelei.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

Echiparea edilitară

Pe teren (lot 1) este amplasată stație electrică -110 kW de la care se vor brânșa și construcțiile propuse ce formează mașina de hârtie.

Racordarea funcțiunilor propuse se face cu brânșament subteran amplasat sub trotuar și spațiu verde.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

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 brânșare 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;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă;
- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;

5. Capacitățile de transport admise

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

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 541/01.08.2024.

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 prezenta următoarele studii de specialitate/acorduri: studiu geotehnic, studio topographic și studiu de circulație;

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.

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. 541/01.08.2024.

ARHITECT ȘEF,
Răzvan Adrian CALOTĂ

Achitat taxa de: 2.000,00 lei, conform OP nr. 38 din 11.09.2024