



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 72207/ 10.08.2023

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de către Dumitrașcu Cătălin Andrei,
domiciliat în mun. București, sect. 1, str. Ermil Pangratti, nr. 30A, biroul 2, et. 4.
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 67898/ 27.07.2023;
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

„Construire imobil S+P+4E+5Er cu funcțiune mixtă-locuințe colective, funcțiuni complementare și spații comerciale, împrejmuire și amenajare teren, bransamente, utilități și organizare de șantier”

generat de imobilul situat pe Bd. CFR, nr. 41A și 55, cf. CU nr. 353/ 04.07.2023

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: Bd. CFR, nr. 41A și 55

Descrierea imobilului:

Terenul care a generat PUZ, în suprafață de 1682 mp, identificat prin nr. cad. 44784 și CF. 44784, având o formă rectangulară (aproximativ dreptunghică), este situat în zona centrală a intravilanului Mun. Giurgiu, în raza de protecție a Primăriei Municipiului Giurgiu, (fost Cămin de Ucenici), clădire aflată pe lista de monumente istorice aprobată prin Ordinul 2828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea listei monumentelor istorice actualizată și a listei monumentelor istorice dispărute la nr. 246 GR. -II-aB-14865.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/ 2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

3.1 Indicatori existenți (aprobați):

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal „Centru Comercial Aurora Mall”, aprobat prin HCL 257/2021 terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- C1A – subzona centrului nou conturat 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; prevederile se completează cu prevederile specifice funcțiilor, cuprinse la categoriile: IS (Zonele destinate instituțiilor publice și serviciilor de interes general), LI și LM (Zona locuințelor colective și individuale), V2 (Spații verzi tip parcuri și scuaruri) și CC1 (Zona transporturilor rutiere)
- IS2A – subzona de comerț, servicii:
POT maxim = 60%
CUT maxim = 4,0 mpADC/ mp teren
Suprafață spații verzi = 20%.

3.2. Indicatori propuși:

- IS2B – Subzona de servicii cu raza mare de servire – inclusive supramunicipala – și regim mare de înălțime:
Pot maxim = 50%
CUT maxim = 3 mp ADC/ mp teren
RH propus = S+P+4E+5R
H maxim = 20m
Suprafață spații verzi = 20%.

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

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori;

- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți;

- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate;

Constructii comerciale:

a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafața construită desfășurată;

- un loc de parcare la 25 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafața construită desfășurată.

Constructii de locuințe:

a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;

- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;

5. Capacitățile de transport admise

- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul;

6. Documentația prezentată a fost analizată conform următorului cadru conținut: piese scrise (memoriu general și RLU), piese desenate, și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră;

- studiu de trafic și circulație realizat pentru o suprafață de teren relevantă în raport cu analizarea accesului la infrastructura rutieră majoră existentă, cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona

studiată, de evaluare a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților;

- studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu, cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi;

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/ 2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 353/ 04.07.2023.

ARHITECT ȘEF,
Răzvan Adrian Calotă

întocmit,
Denisa NECULA

Am primit 127
16.08.2023
Dimitrieșu Cămin

Intimit
Dimitrieșu Cămin

Atestat
Dimitrieșu Cămin