



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 30253/ 08.07.2022

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Corin George COSTEA,
cu domiciliul în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, bd. București, bl. 24/ 511, sc. D, et. 4, ap. 49,
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 26714/ 17.06.2022;
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 „Spațiu comercial cu parter înalt”
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, str. Petre Ghelmez, fn., CU nr. 711/ 01.11.2021

cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

Adresa: jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, str. Petre Ghelmez (fostă bd. CFR), fn..

Descriere imobil: Teren în suprafață de 664mp din acte, 656mp din măsurători, de formă relativ triunghiulară (laturi ce variază între 30-40m), fără declivitate majoră; identificat prin CF nr./ nr. cad. 31319.

Cf. extras CF nr. 31319 (nr. cerere 13483/ 18.02.2022), terenul este liber de construcții, însă poate fi afectat de prezența unor rețele de utilități.

Vecinătăți:

- Nord-Vest: imobil aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – str. Petre Ghelmez (CF. nr./ nr. cad. 37815);

- Sud-Vest: alee pietonală și imobile aflate în domeniul privat al persoanelor fizice și/ sau juridice (CF nr./ nr. cad. 40512 și 38312);

- Nord-Est: imobil aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – sens giratoriu

- Sud-Est: imobil aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – str. Vlad Țepeș

Situația juridică:

Imobilul (teren) se află în proprietate privată a persoanelor fizice Costea Corin George și Costea Nicoleta Lăcrămioara, cf. Contract de vânzare cumpărare nr. 526/ 02.04.2020 emis de notar public Cioban Dinel Victor.

Cf. extras CF nr. 31319 (nr. cerere 13483/ 18.02.2022), imobilul este liber de sarcini.

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat cu teritoriul din intersecția str. Petre Ghelmez, str Vlad Țepeș și str. Sirenei, încadrat în PUG în unitatea teritorială de referință V2.

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 (ex. trama stradală, dotări, etc.) 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, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021, terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- V2 – spații verzi tip parcuri și scuaruri; POT max. = 15%, CUT max. = 0,2mp 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 reglementarea terenului ce a generat documentația de urbanism în raport cu parcelele învecinate în contextul încadrării acestora în unitatea teritorială de referință V2. – spații verzi tip parcuri și scuaruri.

La întocmirea documentației se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;

- se va studia amplasarea construcțiilor propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;

- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;

- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, și de prospectele stabilite pentru căile de comunicații; dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcției propuse;

- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;

- argumentarea propunerilor de circulația terenurilor, inclusiv bilanțul parcelelor dacă este cazul;

- 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 de LOGIC PLAN SRL, urb. Laura TUCAN, scopul prezentului studiu îl reprezintă intenția investitorului de a realiza o construcție cu destinația spațiu comercial, cu parter înalt, în vecinătatea centrului administrativ al orașului, într-o zonă de locuințe individuale; toată investiția propusă fiind în sarcina investitorului, fără investiții din partea autorităților publice locale.

POT maxim propus = 15% (raportat la UTR V2), 24% (raportat la parcela ce a generat PUZ)

CUT maxim propus = 0,2 (raportat la UTR V2), 0,24% (raportat la parcela ce a generat PUZ)

Rh maxim = parter înalt

H maxim = 7,00m

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.

Suprafață spații verzi = min. 85% (raportat la UTR V2), 40% (raportat la parcela ce a generat PUZ)

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă, cf. PUG:

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

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

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

b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.

c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

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 se realizează din str. Petre Ghelmez și str. Vlad Țepeș. Se va avea în vedere respectarea prospectelor stabilite prin PUG – planșa 05 - Reglementări urbanistice - căi de comunicații (3-3' – artere secundare în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 9-12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); pietonal (1,5-3m x2).

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:

- extinderea zonei de reglementare la nivelul UTR-ului V2 (respectiv fronturile existente);
- reglementarea, la etapa ulterioară Avizului de Oportunitate, a fronturilor ce delimitează piața, pentru obținerea unui spațiu coerent;
- studierea circulației pietonale și carosabile din zonă astfel încât să răspundă siguranței rutiere (ex. interdicția unei relații de stânga pentru strada Sirenei);
- stabilirea edificabilului astfel încât să fie păstrată vegetația înaltă.

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. 711/ 01.11.2021.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de preordonare rețele.

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 nr. 27484/ 21.06.2022.

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.

Etapele 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. 711/ 01.11.2021.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Corina Alexandra PICHIU