



Serviciul Autorizații și documentații de urbanism

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

Ca urmare a cererii adresate de ȘTEFAN MARIUS FICLEANU, cu domiciliul în mun. Giurgiu, str. Cărămidarii Vechi, nr. 29 reprezentată prin Cristian Florin PĂTRU, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 59253/ 28.06.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE **nr. 20034 din 23.02.2024**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal
pentru
„Construire spațiu servicii recreative”
generat de imobilul situat pe șos. Alexandriei, nr. 152, cf. CU nr. 183/ 11.04.2023

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul în suprafață de 1307mp (11307,00mp din acte), este situat în intravilanul municipiului Giurgiu, conform actelor de proprietate și extraselor de carte funciară, terenul analizat se află în proprietatea soților Ștefan Marius Ficleanu și Ana Maria Ficleanu, și deține nr cadastral 44394, liber de construcție. Terenul studiat se află în unitatea teritorială de referință LM2, locuințe și funcțiuni complementare comerț servicii conform PUG Giurgiu în vigoare, zonă preponderent rezidențială, dar întâlnim și zone mixte de industrie, comerț și servicii. Zona studiată se caracteriază printr-un parcelar regulat și cuprinde terenul ce a generat documentația de față și vecinătățile acestuia.

Vecinătăți:

- nord: proprietate privată;
- sud: șos. Alexandriei;
- est: proprietate privată;
- vest: proprietate privată;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Indicatori existenți (aprobați):

Conform P.U.G. Giurgiu, aprobat prin HCL nr. 037/2018, terenul este situat în intravilanul localității, în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Amplasamentul este situat în intravilan, cu tendința de dezvoltare în această zonă preponderant rezidențială și cu zone mixte – comerț, servicii, locuire individuală și colectivă (conform situației existente din teren);

Zona nu este deservită de toate rețelele edilitare;

Accesibilitate sporită, legătura favorabilă cu București și Ilfov;

Tendințe de dezvoltare ale zonei.

Hotărârea consiliului local al orașului Giurgiu Nr. 037/2011 de aprobare a PLANULUI URBANISTIC GENERAL, reglementează suprafața de teren studiată, ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu următorii indicatori

Categoriile funcționale: CC1 - teren domeniu public zonă drum;

LM2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare comerț-servicii

Indicatori propuși:

IS – SUBZONA COMERT SERVICII CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE ,SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

Utilizări admise:

- spații comerț servicii în regim P+1E
- spații recreative
- loc de joacă pentru copii
- Spații alimentație publică tip FAST FOOD
- 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;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amanunțul;
- cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

Suprafețe propuse U.T.R.IS

S teren = 1307,00 mp

Regim de înălțime = P+1E+M

POT max = 40%

CUT max = 1.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

POT max. = 40%

CUT max = 1

$H_{max} = P + 1 + M$

Retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate:

la Nord – minimum 3.50m

La Sud – minimum 31.0.m (retragerea este conditionata de protectia liniei LEA de 24m)

La Est – minimum 3.00m

La Vest – minimum 2.0.m

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

In prezent imobilul teren analizat, nu este bransat la rețelele edilitare existente. Terenul se va bransa la momentul extinderii rețelelor de alimentare cu apa si canalizare iar gaze naturale si energie electric conform avizelor de amplasament.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor – cand latimea accesului este mai mica de 4,00 metri, este obligatorie obtinerea avizului ISU.

In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 metri;

Numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu.

In toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **250,00** metri;

Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996

Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni.

Apa potabila – orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizare menajera – constructiile trebuiesc racordate la rețeaua locala de canalizare sau solutionata evacuarea apelor uzate, prin deversare intr-un canal colector, numai dupa epurarea acesteia printr-un sistem propriu, agreeat, conform legislatiei in vigoare.

Canalizare pluviala – amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica colectoare a acestora – racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Retele electrice, telefonice și CATV – cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran – în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fatadelor și vopsite în tonul fatadelor pe care se aplică.

Gaze – toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Salubritate – orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

5. Capacitățile de transport admise

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Cf. CU nr. 183 din 11.04.2023:

Acordul proprietarilor direct învecinați pentru schimbarea funcțiunii teren cf. PUZ

Alimentare cu apă (amplasament și branșament)

Canalizare (amplasament și branșament)

Alimentare cu energie electrică

Gaze naturale

Telefonizare

Securitate la incendiu

Sănătatea populației

Aviz I.J.Poliție-Serviciul Rutier

Aviz/acord STS

Acord Direcția Patrimoniu (PMG)

Studiu topografic

Studiu geotehnic

Studiu circulație

Raportul informării și consultării publicului cf. Ordinului MDRT nr. 2701/2010 și HCLM nr. 196/2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism

Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecție mediului

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

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).

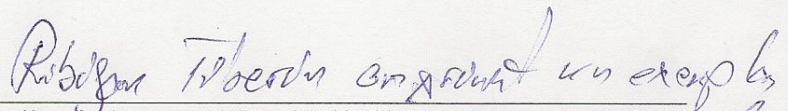
PUZ și RLU aferente, vor fi întocmite cu respectarea condițiilor și recomandărilor impuse de comisia CTATU.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 183 din 11.04.2023, emis de Primăria Municipiului Giurgiu.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ARHITECT-ȘEF,

Adrian-Răzvan CALOTĂ



26 02 2024