



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 5564/10.06.2024

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Telehoi Alina Rodica, reprezentată cu domiciliul în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, str. Fundătura Viespilor, nr. 5, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 52142/28.05.2024; 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
„Construire ansamblu rezidențial, spații comerciale, servicii”
generat de imobilul situat în bd. București, cf. CU nr. 536/ 12.10.2023

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

Descrierea imobilului:

Terenul în suprafață de 24.277 mp se află adiacent Bd-ului București, pe partea stângă a bulevardului în direcția de mers București-Giurgiu. Pe terenul analizat nu există nicio construcție. Terenul este identificat prin nr. cad. 45157 înscris în cartea funciară a municipiului Giurgiu cu nr. 45157 a rezultat din alipirea loturilor:

Lot 1 - nr. CF 39692, nr. cad. 39692 în suprafață de 13.995 mp

Lot 2 - nr. CF 39693, nr. cad. 39683 în suprafață de 10.232 mp

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

Vecinătăți:

- nord: terenuri curți construcții aparținând s.c. Consig s.a. și s.c. Brasovia s.a., având ca destinație, depozitare, stație distribuție carburanți dezafectată și service auto, construcții amplasate la distanța de min. 25m față de limita de proprietate;
- sud: terenuri proprietate privată: ne. Cad. 36255, teren curți construcții, s.c. Transag srl, având construcție depozitare amplasată la circa 2,50 față de limita de proprietate;
- est: teren liber de construcții, nr. Cad. 39054;

- vest: bd. București;

Situația juridică:

Imobilul – teren (S = 13995) se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (Telehoi Constantin), cf. Act Notarial nr. 960/ 04.04.2019 emis de notar public Neagoe Mihaela, situat în intravilanul municipiului Giurgiu și imobilul – teren (S = 10232) se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (Telehoi Alina Rodica), cf. act administrativ nr. încheiere nr. 1789/ 25.06.2008 emis de Tribunalul Giurgiu; act notarial nr. 960/04.04.2019 emis de notar public Neagoe Mihaela.

Cf. CF nr. 39692 (nr. cerere 92647/04.10.2023) imobilul este liber de sarcini.

Cf. CF nr. 39693 (nr. cerere 92648/04.10.2023) 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;

- 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 în LI2– locuințe înalte cu regim de înălțime P+5E-10E și V2- spații verzi de tip parcuri și scuaruri.

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 BAMP ARHITECTURA SRL, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în schimbarea destinației terenului din I1- subzona de producție depozitare în UTR L12- subzona locuințelor înalte cu regim de înălțime P+5 – P+10E și stabilirea reglementărilor urbanistice, în concordanță cu PUG Giurgiu și CU nr. 536/ 12.10.2023, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

LI2 – Locuințe înalte cu regim de înălțime P+5E -10E

POT maxim propus = 30%

CUT maxim propus = 2,1mp ADC/ mp teren

Rh maxim = P=5E+6R, H max = 18m +ETAJ 6 retras

Suprafață spații verzi = 30%

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

V2 – Spații verzi de tip parcuri și scuaruri

POT maxim propus = 15%

CUT maxim propus = 0,2mp ADC/ mp teren

Rh maxim = P+1E, H max = 10m

Suprafață spații verzi = 30%

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.

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 face în mod direct de pe Bulevardul București, existând două zone de acces direct din sensul de mers către București.

Având în vedere situarea terenului adiacent bd. București care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propus de 20,00, se stabilește aliniamentul reglementat- respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejurimile, la o distanță de min. 10,00m din axul drumului. Limita de proprietate a terenului spre bd. București este la distanță de circa 18,55m față de axul bulevardului.

Aliniament la Bdul București: la 22 m față de axul străzii.

Retrageri față de limitele laterale: clădirile se vor retrage față de limitele laterale la ½ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m.

Retrageri față de limita posterioară: clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de ½ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m.

Accese în incintă

Accesul în incintă se va face din Bdul București prin drum colector cu lățimea de 5,5 m – sens unic.

Pentru circulația în interiorul incintei – strada privată radială, cu profil de 15m, compus din carosabil 6m, parcare 5m, spațiu verde 1 m și trotuare de 1,50 m.

Pentru accesul pietonal vor fi prevăzute trotuare cu lățimea minimă de 1,50 m.

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

Locuinte colective

1 loc de parcare pentru locuințe cu suprafața utilă mai mică de 100 mp

2 locuri de parcare pentru locuințe cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

Suplimentar vor fi prevăzute 10% din totalul locurilor de parcare pentru vizitatori

Spații comerciale

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

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

- Săli de sport, săli de antrenament un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafață construită desfășurată

- Construcții și amenajări de agrement – câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane

- Spații verzi: Se vor amenaja spații verzi în suprafață de min. 30% din suprafața parcelei dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.

- 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.

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 sau în vecinătate;
- 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.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 536/ 12.10.2023.

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, înscorire, 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), regulamentul 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. 536/ 12.10.2023.

ARHITECT ȘEF,
Răzvan Adrian CALOTĂ

Achitat taxa de: **2000** lei, conform chitanță nr. **0190A8PR-001411-28052024110200** din **28.05.2024**