



Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 67130/16.07.2024

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de BUTURUGĂ DOREL, cu domiciliul în jud. Giurgiu, com. Vărăști, sat Vărăști, str. Principală nr. 61, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 51402/07.06.2023 și a adresei de completare nr. 66946/15.07.2024; 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 cimitir privat ”
generat de imobilul situat în str. Comana nr. 2 cf. CU nr. 14/10.01.2023 și nr. 467/ 07.07.2024

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, str. Comana nr. 2

Descrierea imobilului:

Terenul în suprafață de 11372 mp se este situat pe str. Comana nr. 2. Pe terenul analizat este amplasată o construcție (C1 – regim de înălțime P+1, S=839 mp) în stare avansată de degradare. Terenul este identificat prin nr. cad. 40620 înscris în cartea funciară a municipiului Giurgiu cu nr. 40620 :

Terenul studiat are formă neregulată, se află în partea de est a Municipiului Giurgiu, într-un țesut urban ce s-a dezvoltat cu preponderență către sectorul rezidențial și cel al serviciilor.

În partea de sud a terenului se află o linie electrică aeriană de medie tensiune și un post de transformare (PTA), pentru care s-a instituit zona de protecție de 12 m din ax.

Necesitatea amenajării unui nou cimitir, este determinată de situația existentă în acest moment în municipiul Giurgiu, în prezent nu mai există posibilități de înhumare, așa cum reiese și din adresa Serviciului Cimitire din cadrul Giurgiu Servicii Locale SA nr. 774/31.01.2024.

Vecinătăți:

- nord: nr. cad. 42517 și nr. cad. 42518, teren aparținând beneficiarului BUTURUGĂ DOREL

- sud: str. Comana;

- est: teren nr. cad. 37973 (cimitir);

- vest: nr. cad. 30318,30320,30319 (spații comerciale, hale de producție, comerț cu materiale de construcții);

Situația juridică:

Imobilul – teren (S = 11372) se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (Buturugă Dorel), cf. Act Notarial nr. 3499/ 07.09.2022 emis de notar public Miclescu Răzvan, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Cf. CF nr. 40620 (nr. cerere 81966/02.07.2024) 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:

- IS2A–subzona de comerț servicii;
- 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 vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea rețelei stradale;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Organizarea urbanistic- arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Delimitarea și protejarea fondului urbanistic de valoare deosebită
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- Măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- Reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții.

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 DOBRA G. ALEXANDRU, obiectivul documentației de urbanism constă în amenajarea terenului pentru construire cimitir, cu amenajări aferente, spații de circulație și acces și alte spații conexe.

Se propune împărțirea parcelei studiate în două zone funcționale:

- Zona Sp – spații plantate agrement;
- Zona Gc – gospodărie comunală (cimitir);

1. Zona Sp (spații plantate, agrement)

Construcțiile se vor amplasa în interiorul edificabilului propus. Pentru protejarea zonelor rezidențiale învecinate se va respecta distanța de 20 m de la construcțiile propuse(capelă, clopotniță cameră mortuară etc.) până la

ferestrele celei mai apropiate locuințe. Zona de protecție va fi amenajată ca și spații verzi (perdele de vegetație)

Distanțe măsurate față de zonele protejate:

- Distanța față de cea mai apropiată locuință în partea de sud: 24,4 m (de la clopotniță)
- Distanțele față de cea mai apropiată locuință în partea de sud : 100 m (de la locurile de veci propuse)

2. Zona Gc (Gospodărie comunală – cimitir)

Construcțiile se vor amplasa în interiorul edificabilului propus.

Se va respecta zona de protecție de 100 m de la locurile de veci până la ferestrele celei mai apropiate locuințe.

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
Zona funcțională				
Zona Is (instituții și servicii de interes general)	11372	100%	0	0%
Zona Cr(căi de comunicație rutieră)	0	0%	149	1%
Zona Sp (spații plantate, agrement)	0	0%	6536	57%
Zona Gc(gospodărie comunală – cimitire)	0	0%	4687	41%
Total (zona studiată)	11372	100%	11372	100%

Indicatori urbanistici preconizați:

Sp (spații plantate, agrement)

Retragere edificabil:

- 10,5 m la aliniament (S) – 20 m de la zona rezidențială;
- 3 m la nord;
- 3 m la est;
- 3 m la vest

Regim de înălțime maxim : P+1;

Înălțimile maxime ale clădirilor: 9 m la streășină/cornișă;

POT maxim: 10%;

CUT maxim: 0,3;

Suprafață spații verzi pe parcelă : min.70%

Nr. parcări: minim 25.

S total parcelă = 6536 mp

S edificabil = 4880 mp.

Gc (Gospodărie comunală)

Retragere edificabil:

- 3 m la sud;
- 3 m la nord;
- 3 m la est;
- 3 m la vest.

Regim de înălțime maxim: P;

Înălțimile maxime ale clădirilor: 4 m la streășină/cornișă;

POT maxim: 55%

CUT maxim: 0,55;

Suprafață spații verzi pe parcelă: min 30%

Stotal parcelă = 4687 mp;
S edificabil=3755 mp.

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.

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

Accesul pe teren se face în mod direct din str. Comana printr-un sistem de circulații liniar, cu sens dublu. Drumul de acces va avea o lățime de 5m, iar accesul se va putea face din ambele direcții ale străzii Comana. Razele de racordare la intrare și ieșire în incintă vor fi de 6m.

Accesul s-a dimensionat astfel încât să permită intervenția unei autospeciale de stingere a incendiilor.

Dat fiind că strada Comana este foarte aglomerată, se propune cedarea în domeniul public a unei fâșii de teren cu lățimea de 1,5 m pe toată lungimea parcelei studiate (97 m) pentru lățirea străzii.

Drumul ce va deservi zona de morminte va avea o lățime de 4m(carosabil și pietonal) și va fi prevăzut cu spațiu de întoarcere la capăt.

Întrucât terenul cu nr. cad. 42518 se află în posesia aceluiași proprietar se propune o ieșire secundară în Bd. Mihai Viteazu, care va fi alipită la lotul studiat având nr. cad. 40620.

Pe parcela se vor înființa un număr de 28 de locuri de parcare.

În partea de sud a terenului se află o linie electrică aeriană de medie tensiune și un post de transformare , pentru care s-a instituit zonă de protecție de 12 m.

Alimentarea cu energie electrică, apă, gaze naturale se vor realiza din rețelele existente pe str. Comana.

Pentru apele pluviale și apele de pe platformele carosabile și pietonale se va construi un bazin de retenție etanș, dotat cu separator de hidrocarburi.

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 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. 467/04.07.2024.

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 de impact asupra mediului, ancheta socială a populației afectate;

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** :

- **Clarificarea situației locale privind posibilitățile ulterioare de dezvoltare a terenurilor învecinate, astfel încât noua intervenție să nu se constituie într-un transfer de sarcini, legat de învecinarea cu cimitirul actual, asupra celorlalți vecini;**
- **Soluționarea accesului pe str. Comana fără a afecta vecinătățile;**
- **Se recomandă realizarea unei anchete sociale a populației afectate în zona adiacentă terenului ce a generat PUZ;**
- **Propunere de zonificare funcțională a terenului, în vederea realizării unei zone verzi cu acces public către țesutul de locuire și restrângerea zonei de morminte.**

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. 467/04.07.2024.

ARHITECT ȘEF,
Răzvan Adrian CALOTĂ

Am primit, 22.07.2024
B